

Responsable de la Gaceta Municipal:
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda
Secretario del Ayuntamiento



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

11 de Febrero de 2016 · Año I · No. 9 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Punta San Carlos”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 9 Acuerdo relativo al Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como Fracción 4-C, que se desprendió del terreno ubicado en la Fracción B, de la Fracción 4, del casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 12 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y servicios (H2S) para el predio ubicado en Calle Plan de San Luis N° 42, Colonia Casa Blanca, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 17 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 25 Autorización de Venta de lotes del fraccionamiento denominado “Bojai Residencial”, ubicado en el predio denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.
- 31 Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta”, ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760, del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 40 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el Lote 16, Manzana 105, ubicado en la Calle Plomeros No. 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 47 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional y de Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como Lote 47, de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 53 Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, en la Comunidad de El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 56 Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional (EI), para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelinas s/n en la Colonia Jurica Pueblo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 59 Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto en la modalidad de parque urbano a Equipamiento Institucional, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Emeterio González S/N en la Colonia Hércules; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 62 Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI) para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Estibadores N° 9 en la Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 65 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población habitacional de 400 Hab./Ha. A 600 Hab./Ha, para el predio ubicado en calle Monte Parnaso No. 400, Fraccionamiento la Loma, Delegación Félix Osores Sotomayor.
- 72 Acuerdo que reforma el Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro.
- 74 Acuerdo que autoriza el Protocolo para la Implementación de los Puntos de Control de Alcohometría para el Municipio de Querétaro.

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de enero de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Punta San Carlos", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA"; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.

4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

5. Por tanto, mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada "Promotores del Centro" Sociedad Anónima de Capital Variable solicita la Entrega – Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento Punta San Carlos Etapa 1 en la Delegación Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 041/DEG.

6. La solicitante acredita la propiedad del predio, legal existencia y debida representación de acuerdo a los instrumentos siguientes:

6.1. Escritura Pública número 2,514 de fecha 22 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual acredita el contrato de compraventa a favor de "Promotores del Centro" Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio inmobiliario 244217/1 de fecha 29 de agosto de 2007.

6.2. Escritura Pública número 270 de fecha 26 de junio de 1997, pasada ante la fe del Licenciado Jose Ignacio Paulín Posada, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, la cual acredita la constitución de la Persona Moral denominada "Promotores del Centro" Sociedad Anónima de Capital Variable, instrumento inscrito bajo la Partida 218, Libro 25 de fecha 04 de julio de 1997.

6.3. Escritura Pública número 47,396 de fecha 01 de julio de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual consta el poder que otorga "Promotores del Centro" Sociedad Anónima de Capital Variable a favor del C. Sandro Gascón Sousa.

7. Mediante oficio SAY/6412/2015 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica en términos de los que establece el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Punta San Carlos Etapa 1 en la Delegación Epigmenio González, remitiendo respuesta mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0463/2015 en el que informa que debido a que la persona moral denominada Promotores del Centro S.A. de C.V. dio cumplimiento a sus obligaciones respecto a la autorización del proyecto de áreas verdes y habilitación de las mismas, no tiene inconveniente en emitir el Visto Bueno de Áreas Verdes para la obtención del Dictamen General de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos.

8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada Promotores del Centro S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/121/2015 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, opinión técnica debidamente fundada y motivada.

9. Mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/EVDU/0276/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 205/15, respecto de la solicitud de Entrega – Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento Punta San Carlos Etapa 1 en la Delegación Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Arq. Sandro Gascón Sousa, representante legal de Promotores del Centro, S.A. de C.V., solicita la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de la Etapa 1 del fraccionamiento "Punta San Carlos" ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, del Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública 2,514 de fecha 22 de noviembre de 2005, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Folio Inmobiliario 00244217/0001 de fecha 29 de agosto de 2007, se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQRO) y la empresa Promotores del Centro, S.A. de C.V., de un predio ubicado en prolongación Avenida Cerro del Sombrero S/N, en la Delegación Municipal Epigmenio González, correspondiente al lote 2, fracción 3 del Desarrollo Centro Norte, el cual consta de una superficie de 108,064.403 m².

3. Mediante Escritura 270 de fecha 26 de junio de 1997, ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 de San Juan del Río, Qro., se hace constar la constitución de la empresa denominada Promotores del Centro, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro de Comercio bajo la partida 218, Libro 25, Sección Comercio, con fecha 4 de Julio de 1997.

4. Mediante Escritura Pública 47,396 de fecha 1° de julio de 2009, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública Número 16 de esta ciudad, se hace constar el poder general limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, que otorga la persona moral denominada Promotores del Centro, S.A. de C.V., a favor del Arq. Sandro Gascón Sousa.

5. Presenta Copia del Deslinde Catastral No. DT2005200 de fecha 03 de octubre de 2005, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, el cual ampara una superficie total de 108,064.403 m², para el predio en que se desarrolla el fraccionamiento, identificado con la clave catastral 14 01 001 31 997 002.

6. Mediante oficio No. P0956/2006, de fecha 16 de noviembre de 2006, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad de dotación de energía eléctrica para el predio en el que se encuentra el fraccionamiento denominado "Punta San Carlos", ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, en la Delegación Epigmenio González Flores.

7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2007-111 de fecha 19 de enero de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, autorizó el dictamen de uso de suelo para ubicar en el lote 2, fracción 3 del Desarrollo Centro Norte, con superficie de 108,064.40 m², un desarrollo habitacional con densidad de población de 300 hab/ha., para 561 casa habitación y 19 áreas comerciales.

8. La Comisión Estatal de Aguas, con oficio No. VE/0803/2007, de fecha 20 de julio de 2007, otorga la factibilidad de agua potable para 400 viviendas y 50 locales comerciales, en el desarrollo denominado "Punta San Carlos".

9. Mediante oficio SEDESU/SSMA/968/2007, de fecha 26 de octubre de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental a favor de Promotores del Centro, S.A. de C.V., para el desarrollo habitacional y comercial denominado Fraccionamiento "Punta San Carlos", en una superficie de 108,064.40 m², ubicado en Avenida Cerro del Sombrero, Delegación Epigmenio González, integrado por 340 viviendas y 20 locales comerciales.

10. Mediante Dictamen de Impacto Vial DDU/DU/558/2008, de fecha 5 de febrero de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emite el Dictamen de Impacto Vial para el fraccionamiento, en base a lo referido mediante el oficio No. SSPM/DT/IT/260/2008, de fecha 28 de enero de 2008, la Secretaría de Seguridad Pública señala las acciones de mitigación vial que deberá efectuar el promotor.
11. Mediante oficio DDU/DU/878/2008 de fecha 20 de febrero de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal Autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Punta San Carlos" ubicado en la Avenida Cerro del Sombrero s/n, del Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González Flores de esta ciudad.
12. Presenta proyectos aprobados por la Comisión Estatal de Agua, de instalaciones de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, con oficio No. 08-040, de fecha 27 de febrero de 2008, para el fraccionamiento "Punta San Carlos".
13. Presenta copia del proyecto de electrificación del fraccionamiento "Punta San Carlos" autorizado por la Comisión Federal de Electricidad con oficio No. F162/2008 de fecha 26 de marzo de 2008.
14. En Sesión de Cabildo de fecha 13 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2, así como la Autorización de Nomenclatura de calles del fraccionamiento denominado "Punta San Carlos", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
15. Para dar cumplimiento al Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de mayo 2008 referido en el punto anterior, presenta copia de los siguientes recibos de pago:
- Recibo No. G 1454651 de fecha 27 de mayo de 2008, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Economía y Finanzas del Municipio, por la cantidad de \$369,675.83 (Trescientos sesenta y nueve mil seiscientos setenta y cinco pesos 83/100 M.N.) amparando el pago por impuesto por derechos por supervisión del fraccionamiento "Punta San Carlos".
 - Recibo No. G 1454652 de fecha 27 de Mayo De 2008, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Economía y Finanzas del Municipio, por la cantidad de \$76,980.64 (Setenta y seis mil novecientos ochenta pesos 64/100 M.N.) amparando el pago por impuesto por superficie vendible habitacional del fraccionamiento "Punta San Carlos".
 - Recibo No. G 1454649 de fecha 27 de Mayo de 2008, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Economía y Finanzas del Municipio, por la cantidad de \$125,844.04 (Ciento veinticinco mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos 04/100 M.N.), amparando el pago correspondiente al impuesto por superficie vendible comercial del fraccionamiento "Punta San Carlos".
16. Para dar cumplimiento al Resolutivo, Décimo segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de mayo 2008, el promotor presenta copia del recibo de pago No. G 1454650 de fecha 27 de mayo de 2008, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Economía y Finanzas del Municipio, por la cantidad de \$7,994.25 (Siete mil novecientos noventa y cuatro pesos 25/100 M.N.) amparando el pago por derechos de nomenclatura del fraccionamiento "Punta San Carlos".
17. La Comisión Estatal de Aguas, con oficio No. VE/0557/2008, de fecha 5 de junio de 2008, otorga la ratificación de la factibilidad de agua potable para 400 viviendas y 50 locales comerciales, del desarrollo "Punta San Carlos".
18. Mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2008-5986 de fecha 4 de septiembre de 2008, se autoriza la modificación de su similar con No. 2007-111 de fecha 19 de enero de 2007, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, autorizando un desarrollo habitacional con 2 áreas condominales con 84 viviendas, 220 viviendas unifamiliares, 19 locales comerciales y 1 área de uso mixto.
19. Mediante el oficio No. SSPM/DAA/ALU/460/2008 de fecha 4 de septiembre de 2008, el Departamento de Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento "Punta San Carlos", al cumplir con las normas establecidas en el manual de instalaciones de alumbrado público.
20. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor presenta copia de la Escritura Pública 26,044 de fecha 8 de septiembre de 2008 emitida por el Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 24 de esta demarcación notarial, mediante la cual se formaliza la Donación a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 11,781.60 m² por concepto de equipamiento y áreas verdes, y la superficie de 30,399.80 m²., por concepto de vialidades del fraccionamiento "Punta San Carlos", escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 318434/0002, 318628/0002, 318633/0002, 318622/0002, 318630/0002, 318625/0002, 318632/0002, 318649/0001, 318650/0001, 244217/0009, 300844/0006 y 300845/0004 de fecha 24 de abril de 2009.
21. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha **28 de octubre de 2008**, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Punta San Carlos", ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, del Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González.

22. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/047/2009 de fecha **6 de febrero de 2009**, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite la Autorización del Proyecto de Áreas Verdes del Fraccionamiento "Punta San Carlos".
23. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Punta San Carlos", ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, del Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
24. Mediante oficio DDU/COPU/FC/5285/2009 de fecha 12 de noviembre de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Punta San Carlos", debido a la modificación de 2 lotes condominales a un lote condominal habitacional, y de un lote comercial a 3 lotes condominales comerciales y/o de servicios.
25. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 14 de agosto de 2009, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Promotores del Centro, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento "Punta San Carlos".
26. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 1a Entrega del fraccionamiento "Punta San Carlos", de fecha 23 de julio de 2009, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 965, 967, 972 y 973 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Promotores del Centro, S.A. de C.V.
27. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 2a Entrega del fraccionamiento "Punta San Carlos", de fecha 17 de febrero de 2010, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 964, 970, 971, 973 y 974 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Promotores del Centro, S.A. de C.V.
28. Mediante oficio DDU/COPU/FC/660/2010 de fecha **5 de marzo de 2010**, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió el visto bueno del proyecto de Relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Punta San Carlos", debido a la modificación de 1 macrolote comercial a 42 lotes comerciales y/o de servicios.
29. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante expediente 15/10 de fecha **01 de junio de 2010**, emitió la autorización del proyecto de Relotificación del fraccionamiento "Punta San Carlos", ubicado en la Delegación Epigmenio González.
30. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio DDU/CPU/FC/475/2012 de fecha **17 de febrero de 2012**, emitió la autorización del proyecto de Relotificación del fraccionamiento "Punta San Carlos" ubicado en la Delegación Epigmenio González, debido a la generación de un lote en la manzana 969, sin modificar las superficies vendibles, ni la traza urbana y densidad de población autorizadas.
31. Mediante oficio SSPM/DGM/IV/2027/13, de fecha 29 de mayo de 2013 la dirección de Guardia Municipal emitió el estatus de cumplimiento de las acciones de mitigación vial para la etapa 1 del fraccionamiento Punta San Carlos, en el cual señala que para dicha etapa, las acciones fueron ejecutadas.
32. Mediante oficio DDU/COU/FC/543/2014, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la revisión del proyecto de Relotificación del fraccionamiento en comento y consideró factible que se solicitará la autorización del proyecto de Relotificación ante la Secretaría del Ayuntamiento; dicha relotificación se realiza debido al incremento del área habitacional por 4,897 m², así como la disminución del área comercial de 4,897 m², modificando los usos de áreas transmitidas al municipio de Querétaro para áreas verdes y equipamiento urbano, así como de una fracción de vialidad que se señala para derecho de paso, sin modificar la superficie transmitida de vialidades, incluyendo el área de afectación a la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
33. Mediante Sesión de Cabildo de fecha **20 de mayo de 2014**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Relotificación del fraccionamiento "Punta San Carlos", ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, del Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
34. Mediante oficio SEDESU/DGUE/DDU/COU/FC/422/2015 de fecha **26 de marzo de 2015**, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitió la autorización de resello del plano derivado del acuerdo de cabildo de fecha 20 de mayo de 2014.
35. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la autorización del alumbrado público del fraccionamiento denominado "Punta San Carlos", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio SSPM/DAAP/1507/2015, de fecha **01 de julio de 2015**.
36. El fraccionador presenta copia del oficio DDU/CCU/SIC/2936/2015 de fecha **14 de julio de 2015**, mediante el cual la Coordinación de Control Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, hace constar que existen 307 lotes con licencia de construcción y terminación de obra autorizados del fraccionamiento "Punta San Carlos", por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción

V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 1° de Julio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

37. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con No. de oficio DMC/DSCE/2001/2015 el día **17 de julio de 2015**, se informa que de acuerdo a los registros catastrales la Etapa 1 del fraccionamiento “Punta San Carlos”, cuenta con una superficie vendible enajenada del 100.00%.

38. Mediante oficio No. SSPM/DIM/CNI/0435/2015, de fecha **10 de agosto de 2015**, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “Punta San Carlos”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

39. Se constituye la Asociación de Vecinos del fraccionamiento Punta San Carlos, A.C. mediante escritura Pública 32,662 de fecha 26 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Número 30 de esta demarcación, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 00012847/0001 el día 31 de agosto de 2015, en la que se designa al C. Alejandro Alba Vega como presidente de la junta directiva.

40. Mediante escrito de fecha 01 de septiembre de 2015, la Asociación de Vecinos del fraccionamiento Punta San Carlos, A.C. señala que no tiene inconveniente alguno en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción de la Etapa 1 del fraccionamiento Punta San Carlos de conformidad a la normatividad aplicable, firmada por la Junta Directiva de dicha asociación.

41. Mediante inspección realizada al fraccionamiento por personal de técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de la Dirección de Conservación de Vialidades adscrita a la Secretaría de Obras Públicas, con fecha **28 de agosto de 2015**, en la que se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, **se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Punta San Carlos”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.**

Por lo anterior, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una **fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad de Querétaro, por la cantidad de \$1'201,152.34 (Un millón doscientos un mil ciento cincuenta y dos pesos 34/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año**, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del la Etapa 1 del fraccionamiento “Punta San Carlos” en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano del estado de Querétaro.

El presente es un documento de carácter técnico, que se considera favorable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.”

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/022/2016 de fecha 05 de Enero de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone::

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma,

así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 205/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera viable la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Punta San Carlos", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad, entrega recepción por el organismo operador de agua potable y alcantarillado Provincia Juriquilla, Visto Bueno de áreas verdes y Dictamen Aprobado de las instalaciones de alumbrado público."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de enero de 2016, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"A C U E R D O

PRIMERO. SE APRUEBA la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Punta San Carlos", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 205/15, referido en el Considerando 9 nueve, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$1'201,152.34 (Un millón doscientos un mil, ciento cincuenta y dos pesos 34/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada "Promotores del Centro" S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que remitirán copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada "Promotores del Centro" S.A. de C.V."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 TRECE DE ENERO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de diciembre de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo al Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como Fracción 4-C, que se desprendió del terreno ubicado en la Fracción B, de la Fracción 4, del casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2015, la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., a través de su representante legal la Lic. Claudia Castillo Orozco, solicita el Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como Fracción 4-C, que se desprendió del terreno ubicado en la Fracción B, de la Fracción 4, con superficie de 30,000.82 m², perteneciente al casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 221/DAI/2015.

5. La solicitante acredita su legal constitución, la propiedad del predio y debida representación mediante los siguientes instrumentos públicos:

5.1. Escritura Pública número 10,839, de fecha 23 de mayo de 1985, pasada ante la fe del Licenciado José Victor Reynoso Pablos, Notario Titular Número 1 del Estado de México, se formaliza una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”.

5.2. Escritura Pública número 25,766, de fecha 04 de julio de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 2 de la Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se acredita el contrato de compraventa del predio identificado como Fracción 4-C, de la Fracción B, de la Fracción 4, del casco de la Ex Hacienda de San Pedro Martir, a favor de la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.

5.3. Escritura Pública número 4,331 de fecha 17 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Martin Marco Antonio Vilchis Sandoval, Notario Titular de la Notaría Pública número 154, para el Estado de México, mediante la cual la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., otorga poder a favor de la Lic. Claudia Castillo Orozco.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/0072/2015 de fecha 27 de octubre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., misma que fue remitida mediante Oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/00360/2015 bajo el número de Folio **216/15**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la personal moral denominada “Constructora y Urbanizadora ARA S.A. de C.V., solicita el Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como fracción 4-C que se desprendió del terreno ubicado en la

fracción B de la fracción 4, del Casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dada la intención de la empresa de llevar a cabo un proyecto que contempla la construcción de un desarrollo habitacional de tipo vertical, bajo régimen de propiedad en condominio.

2. A través de la escritura número 4,331, Volumen número 75, Folio 109-112, de la Notaría 154 del estado de México, la sociedad denominada "Constructora y Urbanizadora ARA S.A de C.V. otorga un Poder General Limitado para Actos de Administración a favor de la Lic. Claudia Castillo Orozco.

3. Mediante escritura número 25,766, con fecha 4 de julio de 2014 pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito a la Notaría número 2 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la empresa denominada "Constructora y Urbanizadora ARA S.A. de C.V, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico, bajo el Folio Inmobiliario 291028/0004 de fecha 28 de octubre de 2014.

Conforme a los datos de la escritura de propiedad antes referida, el inmueble identificado como fracción 4-C que se desprendió del terreno ubicado en la fracción B de la fracción 4 del Casco Ex-Hda. San Pedro Mártir cuenta con una superficie de 30,000.82 m².

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

5. El predio sobre el que se solicita el incremento de densidad de población, se localiza al sur de los fraccionamientos Rancho San Pedro, Rancho San Pedro 2 y Rancho San Pedro 3, desarrollados por "Constructora y Urbanizadora ARA S.A. de C.V., destacando que dichos fraccionamientos se han desarrollado con proyectos diseñados para la construcción de vivienda de interés social, con viviendas construidas en uno y dos niveles, siendo que algunos de los proyectos se generaron en macrolotes con proyectos de conjuntos habitacionales bajo régimen en condominio, respetando la densidad de población asignada a la zona y que es de 300 Hab./Ha. (H3).

Adicionalmente al norte del sitio en que se localiza el predio en estudio, se encuentra la zona de San Pedro Mártir, que incluye la colonia de San Pedro Mártir y los fraccionamientos Rubén Jaramillo y San Pedro Mártir COMEVI, que cuentan con una densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) en la que predomina vivienda de tipo popular entremezclada con usos comerciales y de servicios, y al norponiente se localiza el fraccionamiento Laderas de San Pedro que cuenta con una densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) similar a la de la zona y a la del predio en estudio, promovido para el establecimiento de viviendas de interés social de tipo popular.

6. El acceso al predio en estudio se da a través de una sección de la vialidad denominada Paseo de la Alborada que sirve de conector con vialidades internas de los fraccionamientos Rancho San Pedro, Rancho San Pedro 2 y Rancho San Pedro 3, vialidades locales desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, y las cuales se conectan al norte con el Circuito Merlot y el camino a San Pedro Mártir, misma que da acceso a la zona de San Pedro Mártir y desarrollos habitacionales que se han desarrollado en la zona y que a su vez cuenta con conexión al oriente con el Boulevard Bernardo Quintana.

7. Considerando la densidad de población de 300 hab./ha. (H3), que el instrumento de planeación urbana le asigna al predio para la superficie de 30,000.82 m² con que cuenta se podrían desarrollar 180 viviendas, para albergar una población de 900 habitantes en el predio, siendo que para la densidad de población de 400 hab./ha. (H4) solicitada, podría desarrollar hasta 240 viviendas para una población de 1,200 habitantes en el predio, lo que implica un incremento de 60 viviendas equivalente a un incremento de 300 habitantes en el sitio.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que la vialidad a través de la cual se accesa al predio, se encuentra desarrollada con carpeta asfáltica en regular estado de conservación, sin embargo el tránsito vehicular al sitio se encuentra delimitado con malla ciclónica, adicionalmente en el predio no se observa construcción alguna, verificando que en los fraccionamientos colindantes existen servicios de infraestructura, a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, sin embargo en el predio no se observa la existencia de infraestructura.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como fracción 4-C que se desprendió del terreno ubicado en la fracción B de la fracción 4, del Casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; perteneciente a la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior debido a que el predio en estudio se encuentra ubicado en una zona en proceso de desarrollo que cuenta con las características y la infraestructura y de servicios que permiten soportar la densidad de población pretendida, para lo cual el proyecto a desarrollar debe conservar una tipología de vivienda similar a las existentes en la zona, para su integración sin modificar la estructura urbana de la zona, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes en el sitio, en congruencia con las políticas y

dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, con lo que se apoya a lo señalado en el plan municipal de desarrollo 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla la integración de la imagen urbana, y que con la autorización del incremento de densidad de población solicitado, repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.

- Previo al desarrollo de su proyecto, debe garantizar el acceso al predio a través de una vialidad que cuente con los servicios de infraestructura vial y urbana, tales como (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, los cuales deberán ser proporcionados por el promotor de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio y una sección vial que permita generar flujos vehiculares continuos y ágiles, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de las licencias de construcción correspondientes.

- Deberá obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación municipal de Felipe Carrillo Puerto.

El presente es un documento de carácter técnico, que se considera viable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2090/2015 de fecha 01 de Diciembre de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como Fracción 4-C, que se desprendió del terreno ubicado en la Fracción B, de la Fracción 4, con superficie de 30,000.82 m², perteneciente al casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala que el predio en estudio se encuentra ubicado en una zona en proceso de desarrollo que cuenta con las características y la infraestructura y de servicios que permiten soportar la densidad de población pretendida.

9. De la misma manera derivado de la la petición presentada por la persona moral denominada “Constructora y Urbanizadora ARA S.A. de C.V.”, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/325/2015 a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el Oficio SM/DO/042/2015 misma que considera VIABLE su Autorización”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de diciembre de 2015, en el Punto 3, Apartado II, Inciso 27 del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio identificado como Fracción 4-C, que se desprendió del terreno ubicado en la Fracción B, de la Fracción 4, con superficie de 30,000.82 m², perteneciente al casco de la Ex Hacienda San Pedro Mártir; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica **216/15**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
4. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.
6. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**
8. Por escrito presentado por ciudadana Patricia Vargas Sandoval mediante el cual solicita “...LA REGULARIZACION DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE PLAN DE SAN LUIS N° 42, COL. CASA BLANCA, EN ESTA CIUDAD...”, habiéndose radicado bajo el número de expediente 73/DAI/2015.
9. La solicitante acompaña su solicitud con los siguientes documentos:
 - 9.1. Escritura pública número 87,092 de fecha 12 de mayo de 2015, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro, en la cual consta la interpelación judicial con la cual se acredita que se conduce con los nombres de Patricia Vargas Sandoval y Patricia Vargas Sandoval de Huante.
 - 9.2. Escritura pública número 5,825, de fecha 4 de enero de 1985, pasada ante la fe del licenciado Alberto Carrillo Briones, Notario Público Titular de la Notaría número 1 de este partido judicial, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida 19 del libro 94-A, Tomo V, de la Sección Primera de fecha 20 de marzo de 1985.

10. Por tanto, en atención a la petición presentada observando lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/3905/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"

11. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1561/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 157/15, respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en calle Plan de San Luis número 42, colonia Casa Blanca con superficie de 200.00 m² y clave catastral 14 01 001 07 071 005, Delegación Municipal Centro Histórico, de la cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES

...

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), es posible ubicar hasta dos locales, uno comercial y otro comercial y servicios, siempre y cuando el predio tenga una superficie menor de 160.00 m² y estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² entre los dos locales y vayan acompañados de vivienda, sin embargo dado que el promotor utiliza la totalidad de su superficie para operar los locales comerciales y de servicios, solicita la modificación de uso de suelo para el predio.

5. Derivado de lo señalado en el punto anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201501281, en el dictamino como prohibido el dictamen de uso de suelo para el predio en estudio, toda vez que se pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a comercial y de servicios, lo cual no es permitido conforme a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que se dictamina como no factible el dictamen de uso de suelo, para ubicar seis locales comerciales y/o de servicios.

6. Cabe destacar que el predio se localiza en una zona en la que prevalecen en mayor medida las actividades comerciales y de servicios, derivado de lo cual desde el año 2004, el inmueble ha sido destinado para actividades comerciales y/o de servicio, situación que la solicitante respalda presentando diversas licencias de funcionamiento otorgadas por parte de la Secretaría de finanzas del Municipio de Querétaro.

7. Por otro lado, el C. José Alfonso Niembro Calzada, Delegado Municipal de Centro Histórico, mediante oficio DCH/AC/1878/15 de fecha 24 de julio de 2015, emite opinión en sentido positivo, para que en el predio ubicado en calle Plan de San Luis N° 42, se ubiquen tres locales comerciales y planta baja y tres oficinas en planta alta.

8. La colonia Casa Blanca corresponde a un asentamiento que dada su ubicación, se originó con la consolidación de usos mixtos heterogéneos, habitacionales con actividades comerciales, de servicios, mezclados con usos microindustriales, que incluye bodegas de almacenamiento y talleres de diversos giros.

Lo anterior, dada la ubicación de la colonia, misma que cuenta con acceso a través de dos vialidades primarias urbanas. Carretera Federal 57 (Autopista México Querétaro y Avenida Constituyentes, lo que propicio en su origen el establecimiento de industria ligera mezclada con comercio y servicios, así como con actividad habitacional, lo que propicio que se diera una entremezcla de actividades en diversos sitios de la colonia, entre los que se encuentra la zona en la que se ubica el predio en estudio, en donde principalmente se han desarrollado y consolidado actividades de tipo comercial y de servicios, y en menor medida el uso habitacional.

9. La solicitante, presenta información en la que señala que actualmente el predio cuenta con una construcción desarrollada en dos niveles, dentro de la cual, la planta baja cuenta con tres locales, en donde en cada local se cuenta con medio baño, ubicando al frente del predio, un área de escaleras que permite el acceso al segundo nivel, y al fondo del predio, considera un área

descubierta para iluminación y ventilación de los espacios, de igual manera en el segundo nivel, se contemplan tres locales con medio baño cada uno de ellos, área de escaleras y un vestíbulo de intercomunicación.

10. En visita a la zona para conocer las condiciones del sitio, se observó que el predio se localiza inmerso en una zona predominantemente comercial y de servicios, en donde si bien existen algunas viviendas no es la actividad predominante en la zona, así mismo la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, además de que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, de igual manera en la zona se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Plan de San Luis N° 42, Colonia Casa Blanca, con superficie de 200.00 m² y clave catastral 14 01 001 07 071 005, en la Delegación Municipal Centro Histórico, a fin de regularizar el funcionamiento de 3 locales en planta baja y 3 locales en planta alta para actividades comerciales y/o de servicios.**

Lo anterior al tratarse de una actividad que no modifica las condiciones existentes en la zona en que se encuentra el predio, al ubicarse en un sitio en el que predominan actividades industriales, de almacenamiento, comerciales y de servicios, y toda vez que en el predio las instalaciones han operado por un período aproximado de 11 años sin que se hayan presentado inconformidades por parte de los vecinos, toda vez que no se interfiere con actividades habitacionales en su zona de influencia, y en donde adicionalmente, la Secretaría de Finanzas ha otorgado a partir del año 2004, licencias de funcionamiento para actividades comerciales y/o de servicios para diversos giros que se llevan a cabo al interior del predio, de igual manera se cuenta con una opinión positiva emitida por el C. José Alfonso Niembro Calzada, Delegado Municipal de Centro Histórico, para la regularización de los locales que se ubican en el interior del predio, por lo anterior, y al no alterar la habitabilidad de la zona, se apoya lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante el propietario del predio deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los trámites correspondientes a fin de obtener las autorizaciones correspondientes emitidas por parte de las autoridades competentes, para la operación y funcionamiento de su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable conforme al uso solicitado.
- Deberá presentar ante la ventanilla única de gestión la documentación necesaria que le permita llevar a cabo la regularización de la construcción existente en el predio, destacando que de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- El predio deberá destinarse exclusivamente para las instalaciones de los locales comerciales y/o servicios, ya que de modificarse su uso se deberá restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio, así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a seis meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Centro Histórico al predio en estudio."

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6712/2015 de fecha 28 de agosto de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

13. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Patricia Vargas Sandoval, ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica con número de folio 157/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, considera Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Plan de San Luis número 42, Colonia Casa Blanca, con superficie de 200.00 m² y clave catastral 14 01 001 07 071 005, en la Delegación Municipal Centro Histórico, a fin de regularizar el funcionamiento de 3 locales en planta baja y 3 locales en planta alta para actividades comerciales y/o de servicios. Lo anterior al tratarse de una actividad que no modifica las condiciones existentes en la zona en que se encuentra el predio, al ubicarse en un sitio en el que predominan actividades industriales, de almacenamiento, comerciales y de servicios, y toda vez que en el predio las instalaciones han operado por un periodo aproximado de 11 años sin que se hayan presentado inconformidades por parte de los vecinos, toda vez que no se interfiere con actividades habitacionales en su zona de influencia, y en donde adicionalmente, la Secretaría de Finanzas ha otorgado a partir del año 2004, licencias de funcionamiento para actividades comerciales y/o de servicios para diversos giros que se llevan a cabo al interior del predio, de igual manera se cuenta con una opinión positiva emitida por el C. José Alfonso Niembro Calzada, Delegado Municipal de Centro Histórico, para la regularización de los locales que se ubican en el interior del predio, por lo anterior, y al no alterar la habitabilidad de la zona, se apoya lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Plan de San Luis número 42, Colonia Casa Blanca, en la Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 157/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relacionada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá realizar ante la Ventanilla única de gestión, los trámites correspondientes a fin de obtener las autorizaciones respectivas emitidas por parte de las autoridades competentes, para la operación y funcionamiento de su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable conforme al uso solicitado.

TERCERO. El propietario deberá presentar ante la ventanilla única de gestión la documentación necesaria que le permita llevar a cabo la regularización de la construcción existente en el predio, destacando que de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

CUARTO. El propietario deberá destinar exclusivamente el predio para las instalaciones de los locales comerciales y/o servicios, ya que de modificarse su uso se deberá restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico.

QUINTO. El propietario del predio no podrá almacenar materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio, así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

SEXTO. El propietario del predio deberá inscribir el presente acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con costo al interesado, quien remitirá una copia certificada de dicha inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio y a la Secretaría del Ayuntamiento copia simple para conocimiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al solicitante, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión antes referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la ciudadana Patricia Vargas Sandoval.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 FRACCIONES I, V, VI Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

... **CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

...**I.1.** El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

...**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 24 de agosto 2015, en el cual el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la empresa denominada “LANDER DEL BAJÍO”, S.A. de C.V., solicita **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión del Mayorazgo”**, en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo Sonora, bajo el folio mercantil electrónico número 40733-7 de fecha 09 de agosto de 2012; se hace constar la comparecencia del señor Javier García de León Peñuñuri, en su carácter de Representante Legal de Mapas, Soluciones de Negocios, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Señor Ingeniero Gustavo Villareal Cantú, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Lander del Bajío”.

2. Mediante escritura pública número 101,578 de fecha 09 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con le folio inmobiliario número 00259441/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles, con reserva de dominio de las fracciones F1 -137 de la parcela 137 Z-6 P1/2, con una superficie de 59,778.99m² identificado con la clave catastral 140211801080017 y la fracción F1 -140 de la parcela 140 Z-6 P1/2, con una superficie de 70,064.66m² identificado con la clave catastral 140211801080020, pertenecientes al Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Cuidad, entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como José Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Ingeniero Gustavo Villareal Cantú.

3. Mediante escritura pública número 37,915 de fecha 20 de febrero de 2013, se hace constar la comparecencia del señor Javier García de León Peñuñuri, en su carácter de presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnaya Leissa, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

4. Mediante escritura pública número 22,132 de fecha 02 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario 00259441/0005 de fecha 29 de abril de 2014, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como Jose Agustín Valero Santillán a favor de “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de

cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en el resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el denominado “Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al fraccionamiento en estudio.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades de dicho desarrollo.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, la autorización para fusionar dos lotes, con superficies de las fracciones de 59,778.99 m² y 70,064.66 m² quedando una superficie total de 129,843.65 m², para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. Mediante escritura pública número 23,018 de fecha 03 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00490617/0001 de fecha 17 de julio de 2014, se hace constar la protocolización de la Licencia y el plano de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal

10. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP061129/2014 de fecha 17 de junio de 2014, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

11. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

12. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1230/2014 de fecha 16 de julio de 2014, con número de expediente QR-026-05-D6, la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 501 viviendas, en el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

13. El Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2359/2014 de fecha 02 de septiembre de 2014, el proyecto de Alumbrado Público para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405925 de fecha 12 de septiembre de 2014, la autorización para un fraccionamiento habitacional con 1,039 viviendas en una superficie de 129,843.65 m², con densidad 400 hab/ha.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo puerto de esta ciudad el cual cuenta con una superficie de 129,843.65 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO "MISIÓN DEL MAYORAZGO"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	110,344.25	84.98%	1,039	8
COMERCIAL	958.36	0.74%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,495.76	2.69%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,826.03	1.41%	0	1
VIALIDADES	13,219.25	10.18%	0	0
TOTAL DE FRACCIONAMIENTO	129,843.65	100.00%	1,039	12

ETAPA 1 FRACCIONAMIENTO "MISIÓN DEL MAYORAZGO"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	50,256.29	80.86%	501	4
COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,495.76	5.62%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,826.03	2.94%	0	1
VIALIDADES	6,573.59	10.58%	0	0
TOTAL ETAPA 1	62,151.67	100.00%	501	6

ETAPA 2 FRACCIONAMIENTO "MISIÓN DEL MAYORAZGO"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	60,087.96	88.77%	538	4
COMERCIAL	958.36	1.42%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	0.00	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	6,645.66	9.82%	0	0
TOTAL ETAPA 2	67,691.98	100.00%	538	6

16. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002,
00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002,
00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002,
00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002,
00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002,
00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002,
00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002,
00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002,
00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002,
00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002,
00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002,
00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002,
00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002,
00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002

Dentro de los desarrollos de la zona anteriormente referidos se encuentra el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita.

17. La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/0729/2014 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió la autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

18. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-143 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 17 de octubre de 2014, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 501 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

19. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con el expediente número 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO, CUARTO y QUINTO del Acuerdo con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de Pago con folio Z-783572, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$100,698.89 (cien mil seiscientos noventa y ocho pesos 89/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381096, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$400,793.91 (cuatrocientos mil setecientos noventa y tres pesos 91/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1.

- Recibo único de Pago con folio Z-381094, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$479,201.48 (cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos un pesos 48/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-381095, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$34,381.16 (treinta y cuatro mil trescientos ochenta y un pesos 16/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-783574, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2,518.50 (dos mil quinientos dieciocho pesos 50/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- Comprobante de Pago número Z-783575 de fecha 06 de enero de 2015, por un monto de \$ 1,661.25 (Mil seiscientos sesenta y un pesos 25 /100 M.N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.

21. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 51, de fecha 20 de enero de 2015 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 5 de fecha 30 de enero de 2015 y No. 6 de Fecha 06 de febrero de 2015, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

22. El desarrollador presenta Escritura Pública No. 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, derivado al Acuerdo con número de expediente 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la cual se protocoliza lo siguiente:

- La Autorización al Proyecto de Lotificación emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante oficio folio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los folios inmobiliarios: 00508356/0002, 00508357/0002 de fecha 22 de abril de 2015.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios: 0490617/0008, 00508356/0003, 0490617/0009, 00508356/0004 y 00508357/0003 de fecha 22 de abril de 2015, para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo antes mencionado.
- La transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 13,219.25 m², por concepto de las vialidades del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, así como una superficie de 3,495.76 m² en cuanto ve a los lotes condominales que deberá entregar la empresa denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., con el fin de dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo antes mencionado.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió oficio número DDU/COU/FC/1073/2015, de fecha 12 de marzo de 2015, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.27% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), correspondiente al 69.73% de obras pendientes por realizar.

24. El promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 12 de marzo de 2015, con folio 1449875 y fianza número 3503-01164-3 por un monto de \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

25. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

26. Mediante oficio número VE/504/2015 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

27. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015 el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión Etapa 2			
\$6,834,946.00	Presupuestos	X 1.50%	\$102,524.20
25% Adicional			<u>\$25,631.05</u>
TOTAL :			\$128,155.25

28. Mediante oficio número SAY/1744/2015, de fecha 20 de noviembre de 2015, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 19 de noviembre del presente año, se informa que en el punto CINCO del orden del Día, en el se trató lo siguiente:

Emisión de Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, derivado del Acuerdo delegatorio de Facultades, aprobado en fecha 13 de octubre del 2015; relativo a la solicitud del Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de Lander del Bajío, S.A. de C.V., referente a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominada “Desarrollo Habitacional y Comercial, ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” ubicado en la fracción F1-137 y F1-140 del Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, Ejido Tlacote el Bajo, Boulevard Peña Flor, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Habiendo resuelto dicha Comisión por UNANIMIDAD DE VOTOS de sus integrantes, la autorización previa que debe otorgar la misma, con fundamento en el Resolutivo CUARTO del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en Materia de Desarrollo Urbano, lo que hago de su conocimiento para la emisión de los documentos correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emite la siguiente:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2** del fraccionamiento de tipo popular denominado “**Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo**”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, la cantidad señalada en el punto 27 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

La Ejecución de las Obras de Urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, de conformidad al Artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano

del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145, 146, 156, 184 y 186 del cuerpo normativo antes citado, así como la definición de los términos para dicha autorización, y demás ordenamientos legales aplicables.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la persona moral denominada, “LANDER DEL BAJÍO”, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, la Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “ Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”**, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, la cantidad señalada en el punto **27** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a la Secretaría del Ayuntamiento y la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

TERCERO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

CUARTO. La Ejecución de las Obras de Urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, de conformidad al Artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

QUINTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SEXTO. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEPTIMO. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

OCTAVO. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

DÉCIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el acuerdo Cuarto fracción I.I. del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro..

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la Sociedad denominada “LANDER DEL BAJÍO”, S.A. de C.V., a través de su representante legal, Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 08 DE DICIEMBRE DE 2015.
A T E N T A M E N T E**

**M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

... ACUERDO

... **CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

...I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

...**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

...**OCTAVO.** Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ..."

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 07 de diciembre de 2015 dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Lic. Andrés Palacios García, Representante Legal de la persona moral denominada "PAGALPA, S.A.P.I. de C.V.", solicita la Autorización para la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 67,482 de fecha 31 de enero de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico 46049 - 1 de fecha 17 de febrero de 2014, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada PAGALPA S.A.P.I. de C.V., por parte de los señores Mayra del Carmen García Morales, Mayra Luz Palacios García, Paulina Guadalupe Palacios García, Manuel Palacios García, Andrés Palacios García, y Lucía Palacios García, nombrando al señor Andrés Palacios García como Presidente del consejo de Administración.
2. Mediante Escritura Pública número 68,248 de fecha 14 de abril de 2014, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Inmobiliario 00365785/0003 de fecha 30 de junio de 2014, se hace constar la transmisión mediante la aportación en especie, del predio rustico llamado El Refugio, Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Mayra del Carmen García Morales y Mayra Luz, Paulina Guadalupe, Manuel, Andrés y Lucía, todos ellos de apellidos Palacios García, en carácter de Herederos a bienes del señor Manuel Palacios Alcocer, quienes comparecen por su propio derecho, en lo sucesivo como "los aportantes" y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada PAGALPA S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por el Presidente del consejo de Administración, el señor Andrés Palacios García, a quien se le denomina como "la parte adquirente".
3. Mediante Escritura Pública número 68,245 de fecha 14 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00365785/0001 de fecha 13 de mayo de 2014, se hace constar la protocolización de documentos relativos a un deslinde catastral, emitido por la Dirección Municipal de Catastro con el folio DMC2012107, para un predio rustico denominado El Refugio, identificado con clave catastral 14 01 084 01 132 010, quedando una superficie de 146,340.937 m2.
4. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, a través de oficio No. P0358/2014 expediente DP09B, con fecha 19 de marzo de 2014, informa que es factible el suministro de energía eléctrica para un lote localizado en el predio rústico llamado "El Refugio" con superficie de 14-68.61 ha, cuyo propietario es "PAGALPA", S.A. de C.V., Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad de Querétaro.
5. Presenta oficio con Número de expediente FQ-1/07/2012 de fecha 09 de mayo de 2014, mediante el cual se garantiza el suministro de los servicios de agua, alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el fraccionamiento "Bojai Residencial" con una superficie de 146,340.937 m2, emitido por Operadora Querétaro Moderno, S.A. de C.V.
6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo en el que se Autoriza el incremento de la densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 300 Hab./Ha. (H3), para el predio ubicado en predio rustico denominado El Refugio.
7. Mediante Escritura Pública número 69,213 de fecha 13 de Noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico 365785/4 de fecha 02 de diciembre de 2014, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2014, relativo a la autorización de incremento de densidad de población de 200 a 300 Hab/Ha, para un predio rustico denominado El Refugio, delegación Epigmenio González de esta ciudad de Querétaro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201408366 de fecha 20 de enero de 2015, para el predio rustico denominado El Refugio, con una superficie de 146,340.93 m2, autorizando el uso de suelo para un desarrollo habitacional con 878 viviendas.
9. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0052/2015 de fecha 5 de febrero de 2015, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro emite la autorización en materia de Impacto Ambiental, para el predio ubicado en fracción del predio rustico denominado El Refugio, delegación Epigmenio González de esta ciudad de Querétaro.
10. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/COU/FC/1580/2015 de fecha 14 de abril de 2015, emitió el alineamiento vial que deberá de respetar en la colindancia norte (calle Los Agaves) y en la colindancia poniente (Avenida Eurípides).
11. Presenta oficio con Número de expediente FQ-1/07/2012 de fecha 29 de abril de 2015, mediante el cual se ratifica la factibilidad para el suministro de los servicios de agua, alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el fraccionamiento "Bojai Residencial" con una superficie de 146,340.937 m2., emitido por Operadora Querétaro Moderno, S.A. de C.V., con una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su recepción.
12. El promotor presenta oficio IE-MUN 005/2015, con fecha de 04 de mayo de 2015, dirigido al Ing. Francisco Méndez, Secretario de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual la empresa solicita la revisión de proyecto de Alumbrado Público para el desarrollo "Bojai Residencial".

13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio No. SSPM/702/DGM/IV/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, para un fraccionamiento al que se denomina "Bojai Residencial", de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Guardia Municipal, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal.
14. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0847/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, emitió la autorización del proyecto de lotificación para el fraccionamiento "Bojai Residencial", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 146,340.937 m2, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
FRACCIONAMIENTO BOJAI RESIDENCIAL				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	84,003.562	57.40	732	187
COMERCIAL	6,448.165	4.41	0	4
ÁREA VERDE	297.382	0.20	0	3
TRANSMISIÓN GRATUITA EQUIPAMIENTO	7,317.191	5.00	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA PLAZA	1,463.410	1.00	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO CONDOMINAL	1,797.145	1.23	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA ÁREA VERDE	6,015.281	4.11	0	4
AFECCIÓN CANAL PLUVIAL	5,250.307	3.59	0	6
SERVIDUMBRE DE PASO	1,281.738	0.88	0	1
CARCAMO	778.660	0.53	0	1
VIALIDADES	31,688.096	21.65	-	-
TOTAL FRACCIONAMIENTO	146,340.937	100	732	210

15. Operadora Querétaro Moderno, S.A. de C.V. mediante oficio de su área Técnica con fecha 15 de mayo de 2015, informa que se aprueba el proyecto de instalaciones de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento denominado Bojai Residencial, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, anexando el promotor planos del proyecto.
16. El promotor presenta planos del proyecto de electrificación avalado por la Comisión Federal de Electricidad División Bajío zona Querétaro, a través del Departamento de Distribución, para el fraccionamiento "Bojai Residencial", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
17. Mediante escrito de fecha de 02 de junio de 2015, dirigido al Secretario de Servicios Públicos Municipales, el Lic. Andrés Palacios García solicita la autorización al proyecto de Áreas verdes del fraccionamiento Bojai Residencial.
18. Mediante Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de Nomenclatura de Vialidades, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Bojai Residencial", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
19. En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el promotor presenta recibo de pago No. Z-2930162, por la cantidad de \$579,753.66, cubriendo los derechos de Supervisión del fraccionamiento "Bojai Residencial".
20. Para dar cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el promotor presenta recibo de pago No. Z-396499, por la cantidad de \$717,180.41 y recibo No. Z-396498, por la cantidad de \$247,690.14 cubriendo los impuestos por superficie vendible, habitacional y comercial y de servicios, del fraccionamiento "Bojai Residencial".
21. De cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el promotor presenta recibo de pago No. Z-2930163, por la cantidad de \$14,739.83, cubriendo los impuestos por nomenclatura, del fraccionamiento "Bojai Residencial".
22. De cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el promotor presenta oficio SSPM/DAAP/066/2015 de fecha 19 de noviembre de 2015, en el que se Autoriza el proyecto de Alumbrado Público y oficio SSPM/DMI/CNI/097/2015 de fecha 09 de diciembre de 2015, mediante el cual se Autoriza el proyecto de áreas verdes y sistema de riego, por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento "Bojai Residencial".

23. En cumplimiento al Acuerdo TERCERO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Licenciado Luis Felipe Ordaz Gonzalez certifica que por escritura 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015 se hacen constar la protocolización de los siguientes actos:

- Protocolización del oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0847/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, mediante el cual la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió la autorización del proyecto de lotificación para el fraccionamiento "Bojai Residencial".
- Protocolización del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Vialidades del fraccionamiento Bojai Residencial.
- Transmisión de la propiedad a favor del Municipio de Querétaro del área de donación para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades del fraccionamiento, que celebraron de una parte la sociedad mercantil denominada PAGALPA, SAPI DE C.V. y de la otra el MUNICIPIO representado en este acto por el C. Sócrates Alejandro Valdez Rosales en su carácter de Síndico Municipal.

Contando con un plazo de 60 días naturales posteriores a la Autorización del presente acuerdo para presentar la Inscripción en Registro Público de la Propiedad de la escritura en mención.

24. De cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Vialidades del fraccionamiento Bojai Residencial, el promotor presenta publicación en Gaceta Municipal con fecha 18 de Agosto de 2015 Año III No. 66, publicación en la Sombra de Arteaga con fecha 04 y 11 de septiembre de 2015, así como publicación en el periódico Noticias, con fecha 26 y 31 de agosto de 2015.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/4548/2015 de fecha 14 de diciembre de 2015, el Avance de las Obras de urbanización del fraccionamiento habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en predio rustico llamado El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad; con un avance estimado del 77.20% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar para dichas etapas, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$9,164,745.89 (nueve millones ciento sesenta y cuatro mil setecientos cuarenta y cinco pesos 89/100 M.N.) correspondiente al 22.80% de obras pendientes por realizar.

26. Para garantizar la Ejecución y Conclusión de las Obras de Urbanización faltantes del fraccionamiento habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en predio rustico llamado El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad; el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. DE C.V., Grupo Financiero ASERTA folio 2562-11520-2 de fecha 14 de diciembre de 2015, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$9,164,745.89 (nueve millones ciento sesenta y cuatro mil setecientos cuarenta y cinco pesos 89/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento.

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes del fraccionamiento, la cantidad de \$ 5,012.00

28. Mediante oficio número SAY/128/2016, de fecha 11 de enero de 2016, se hace constar que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la que por Unanimidad de Votos en el punto 11 del orden del Día, Autorizaron el siguiente tema:

Acuerdo por el que se Autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento Habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio denominado el Refugio, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta Ciudad.

Lo anterior, con fundamento en el Resolutivo CUARTO del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en Materia de Desarrollo Urbano por lo que notifico lo anterior para fines a que haya lugar, no omitiendo informarle que deberá remitir la documentación correspondiente para la publicación de los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, y contando con la Autorización de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del Dictamen Técnico que antecede, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** la Autorización de la **Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado “Bojai Residencial”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes del fraccionamiento, la cantidad señalada en el antecedente 27 del presente Dictamen Técnico.

El promotor deberá presentar en un plazo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente, la escritura pública 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015 ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, en la que se protocolizan los actos referidos en el punto 23 del presente Dictamen Técnico, debidamente inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio,

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales y/o de servicios compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

La autorización para la venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Una vez emitida la Autorización de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del Dictamen Técnico que antecede, se otorga a la empresa denominada “PAGALPA, S.A.P.I. de C.V.”, representada por el Lic. Andrés Palacios García, la **Autorización de Venta de lotes del fraccionamiento denominado “Bojai Residencial”**, ubicado en el predio denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes del fraccionamiento, la cantidad señalada en el antecedente 27 del presente Dictamen Técnico.

TERCERO. El promotor deberá presentar en un plazo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente, la escritura pública 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015 ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, en la que se protocolizan los actos referidos en el punto 23 del presente Dictamen Técnico, debidamente inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio,

CUARTO. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

SEPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 108 fracción I, III, IX y XX ; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113 , 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

OCTAVO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales y/o de servicios compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

DECIMO. La autorización para la venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y por dos veces en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación

Municipal Epigmenio González y al Lic. Andrés Palacios García, Representante Legal de la persona moral denominada "PAGALPA,, S.A.P.I. de C.V.".

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 15 DE ENERO DE 2016.
A T E N T A M E N T E**

**M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 FRACCIONES I, V, VI Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
 3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

... **CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

...**I.II.** La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

...**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 10 de septiembre de 2015 presentado en la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitido por el Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, Representante Legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V., solicita la **Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiental”,** ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760, del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 8,682 de fecha 5 de octubre del año 2009, inscrita en Registro Público del Comercio de Monterrey, N.L. en el folio mercantil electrónico número 117138-1, con fecha 19 de octubre del 2009, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Fomento Constructivo Alterno”.

2. Mediante escritura pública número 10,009 de fecha 15 de diciembre del año 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 117138*1, con fecha 12 de enero del 2011; se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, así como facultades administrativas en materia fiscal, que otorga “Fomento Constructivo Alterno”, Sociedad Anónima de Capital Variable de manera mancomunada a favor de la Lic. Carmen Beatriz Da Costa Yovera e Ingeniero José Eduardo Garza Dávila.

3. Mediante escritura pública número 15,262 de fecha 25 de febrero de 2015 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 117138*1, con fecha 03 de marzo del 2015 la Licenciada Carmen Beatriz Da Acosta Yovera, Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de “Fomento Constructivo Alterno”, Sociedad Anónima de Capital Variable, designa al Sr. Jorge Arturo Mazón Salazar y Luis Miguel de la Torre Calvillo como apoderados, donde se les otorgan los poderes para Actos de Administración y Actos de Dominio Limitado los cuales pueden ser ejercidos de manera mancomunada o de forma individual.

4. Mediante escritura pública número 37,099 de fecha 15 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00260994/0007 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-MESURAM” con reserva de dominio que celebra la Sociedad Mercantil Denominada Consorcio Residencial Poblano, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable, de la Parcela número 226 Z-8 P 2/2, con una superficie de 23-02-83.17 Ha; del Ejido San José El Alto.

5. Mediante escritura pública número 37,100 de fecha 15 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00260998/0005 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-CORPUS” con reserva de dominio que celebran el señor Jorge Quinzaños Oria, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable, de la Parcela 225 “Z-8 P2/2” del Ejido San José el Alto, de esta ciudad, con una superficie de 1-67-64.13 Ha.

6. Mediante escritura pública número 37,101 de fecha 15 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00261007/0007, 00261044/0007, 00261058/0007, 00261241/0007, 00261243/0007 y 00261245/0006 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-MESURAM” con reserva de dominio que celebran la sociedad mercantil denominada Consorcio Residencial Poblano S.A. de C.V., representada por los señores Marcos Salem Jafif y Alberto Galante Zaga, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte compradora de las Parcela 205 “Z-8 P2/2” con una superficie de 3-40-46.93 Ha; Parcela 207 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 209 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 211 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 213 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 215 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto.

7. Mediante copia certificada de la escritura pública número 38,229 de fecha 15 de febrero de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00260998/0006, de fecha 21 de Febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de plena propiedad, que otorga el señor Jorge Quinzaños Oria, a favor de la

sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alternativo" Sociedad Anónima de Capital Variable, del inmueble identificado como Parcela 225 "Z-8 P2/2" del Ejido San José el Alto, de esta ciudad, con una superficie de 1-67-64.13 Ha.

8. Mediante copia certificada de la escritura pública número 38,230 de fecha 15 de febrero de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00261009/0006, 00261048/0006, 00261049/0006, 00261057/0006, 00261242/0006 y 00261244/0006 de fecha 21 de febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de plena propiedad, que otorga el señor Francisco Javier Sánchez Hernández, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alternativo" Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo objeto de dicho instrumento, los inmuebles identificados como: Parcela 206 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 208 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 210 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 212 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 214 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 216 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto, de esta ciudad.

9. Mediante copia certificada de la escritura pública número 38,231, de fecha 15 de febrero de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00260994/0008, 00261007/0008, 00261044/0008, 00261058/0008, 00261241/0008, 00261243/0008, 00261245/0008, el 25 de febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de plena propiedad, que otorga la sociedad mercantil denominada "Consortio Residencial Poblano", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alternativo" Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo objeto de dicho instrumento, los inmuebles identificados como: Parcela 205 "Z-8 P2/2" con una superficie de 3-40-46.93 Ha; Parcela 207 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 209 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 211 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 213 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 215 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto, de esta ciudad.

10. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2013, emitió la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica para el proyecto del fraccionamiento ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra 14+500, Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

11. La Comisión Estatal de Caminos de Gobierno del Estado de Querétaro mediante oficio número 273/2013 de fecha 18 de febrero de 2013, emitió el derecho de vía de predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Licencia de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013, la Autorización para fusionar 14 predios del Ejido San José el Alto, quedando una superficie total de 391,094.23 m².

13. Mediante escritura pública número 58,679 de fecha 14 de marzo de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00456877/0001 de fecha 25 de marzo de 2013, se protocoliza la Licencia de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal emitió, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número de licencia FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, la autorización de la subdivisión de una superficie de 391,094.23m², conformada por parcelas del ejido San José El Alto, en tres fracciones conforme a lo siguiente:

- Fracción 1 superficie de 347,477.95 m².
- Fracción 2 superficie de 32,971.33 m².
- Fracción 3 superficie de 10,644.95 m².

15. Mediante escritura pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00459422/0001, 00459423/0001, 00459424/0001 de fecha 26 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios según la Licencia número FUS201300140.

16. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/0652/2013 de fecha 22 de marzo de 2013 y número de expediente QR-002-13-D, emitió la Factibilidad Condicionada del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje para 2,100 viviendas, para un desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José el Alto del Municipio de Querétaro.

17. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E.56.4-NO00878 de fecha 7 de mayo de 2013, emitió la delimitación de la zona federal del arroyo "Las Granjas", en su cruce por las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San Jose el Alto del Municipio de Querétaro.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió dictamen de Uso de Suelo número DUS201303692 de fecha 31 de mayo de 2013, para ubicar un desarrollo habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea, con un máximo de 2,085 viviendas, en una superficie de 347,477.95 m², ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.

19. La Dirección de Catastro Municipal, emitió la Autorización del Deslinde Catastral folio DMC2013085 de fecha 13 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 14 01 101 02 067 013.

20. Mediante escritura pública número 60,585 de fecha 1 de octubre de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00459422/0004 de fecha 22 de octubre de 2013, se hace constar la Protocolización de Acta Circunstanciada para aclaración y señalamiento de linderos en campo de fecha 8 de agosto de 2013, Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 30 de agosto de 2013 de la Dirección Municipal de Catastro del Estado de Querétaro, así como el Plano que lo acompaña.

21. La Comisión Federal de Electricidad emitió la Aprobación de Proyecto de Alumbrado Público en Vialidades, Línea de Media Tensión, Red de Media Tensión Subterránea y Red de Alumbrado Público en Condominios con Proyecto número 40403/2013 de fecha 5 de julio de 2013, del predio ubicado en el Anillo Vial Fray II Junípero Serra km 14+500, Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2114/2013 de fecha 15 de octubre de 2013, la Autorización del Proyecto de Alumbrado para el fraccionamiento ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, la Autorización del proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Privalia Ambianta ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San Jose el Alto que cuentan con una superficie de 347,477.95 m², Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVALIA AMBIANTA"				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	208,936.432	60.13%	1,940	31
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,337.486	0.38%	0	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	16,037.378	4.62%	0	16
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	4,260.318	1.23%	0	6
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	17,899.823	5.15%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	6,927.481	1.99%	0	1
VIALIDADES	51,910.210	14.94%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	2,421.775	0.70%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	3,820.176	1.10%	0	4
ZONA FEDERAL (CNA)	19,065.278	5.49%	0	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	14,861.593	4.28%	0	1
TOTAL FRACCIONAMIENTO	347,477.950	100.00%	1,940	64

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 1				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	59,813.507	61.69%	592	8
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	5,284.769	5.45%	0	2
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	2,375.237	2.45%	0	3
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	27,013.584	27.86%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	2,470.315	2.55%	0	3
ZONA FEDERAL (CNA)	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 1	96,957.412	100.00%	592	16

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 2				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	44,948.307	77.14%	420	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,337.486	2.30%	0	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	2,425.538	4.16%	0	3
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	485.943	0.83%	0	1
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	7,724.143	13.26%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	1,349.861	2.32%	0	1
ZONA FEDERAL (CNA)	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 2	58,271.278	100.00%	420	13

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 3				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	61,545.609	68.13%	560	10
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	7,830.332	8.67%	0	9
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	6,927.481	7.67%	0	1
VIALIDADES	11,607.558	12.85%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	2,421.775	2.68%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL (CNA)	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 3	90,332.755	100.00%	560	21

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 4				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	42,629.009	41.83%	368	6
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	496.739	0.49%	0	2
PLAZAS(TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	1,399.138	1.37%	0	2
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	17,899.823	17.56%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINAL	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	5,564.925	5.46%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0.000	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL (CNA)	19,065.278	18.71%	0	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	14,861.593	14.58%	0	1
TOTAL ETAPA 4	101,916.505	100.00%	368	14

24. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013, de fecha 28 de noviembre de 2013, el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento "Privalia Ambiente", a desarrollar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.

25. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, emitió mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 9 de enero de 2014, la Autorización del Impacto Ambiental para 1,928 viviendas, para un desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San Jose el Alto Municipio de Querétaro.

26. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/0671/2014 de fecha 24 de febrero de 2014, la Autorización del Proyecto de Alumbrado público subterráneo para vialidades principales del fraccionamiento ubicado denominado "Privalia Ambiente", localizado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra 14+500, Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

27. La Comisión Estatal de Aguas emite oficio folio 14-007-02, expediente QR-002-13-D de fecha 30 de junio de 2014, referente al Proyecto Revisado y Aprobado para la conexión a la red de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, para un desarrollo

habitacional ubicado en las Parcelas de la 205, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 225 y 226, del Ejido San José el Alto del Municipio de Querétaro.

28. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, mediante acuerdo con número de Expediente 007/2014, de fecha 27 de Marzo de 2014, emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

29. Para dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 2 y al Acuerdo TERCERO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de Pago con folio Z-1380845, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$274,222.62 (dos cientos setenta y cuatro mil dos cientos veintidós pesos 62/100 M. N.), por concepto de supervisión de las Etapas 1 y 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380846, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$477,012.72 (cuatro cientos setenta y siete mil doce pesos 71/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Habitacional de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380848, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$358,462.75 (tres cientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 75/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Habitacional de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380844, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$47,982.31 (cuarenta y siete mil novecientos ochenta y dos pesos 31/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380847, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$11,663.48 (once mil seis cientos setenta y tres pesos 48/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.

30. Para dar cumplimiento a lo indicado en el Acuerdo con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, donación en los folios inmobiliarios 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489384/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002, 00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002, 00489403/0002 de fecha 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la protocolización de lo siguiente:

- La transmisión de propiedad a título gratuito de las áreas de donación (transmisión gratuita de 16,037.378 m2 por concepto de áreas verdes, 17,899.823 m2 por concepto de equipamiento urbano, 4,260.318m2 por concepto de plazas y 51,910.210 m2 por concepto de vialidades), que otorga la persona moral denominada "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V. a favor del Municipio de Querétaro, **para dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 3 y al Acuerdo CUARTO**, indicado en el Acuerdo con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014.
- La transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 6,927.481 m2 por cuanto ve a los lotes condominales que otorga la persona moral denominada "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V., **para dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 4 y al Acuerdo QUINTO**, indicado en el Acuerdo con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014.

31. Para dar cumplimiento al **Resolutivo del Dictamen número 5 y Acuerdo SEXTO**, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta

- Copia simple del oficio de fecha 01 de julio de 2015, dirigido al Licenciado Oscar Pio Marina Alcocer, Director de Aseo y Alumbrado Público del Municipio de Querétaro, en relación a la solicitud para la revisión y autorización del **Proyecto de Áreas Verdes para la Etapa 1** del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiente”.
- Copia simple del oficio de fecha 01 de junio de 2015, dirigido al Licenciado Oscar Pio Marina Alcocer, Director de Aseo y Alumbrado Público del Municipio de Querétaro, en relación a la solicitud para la revisión y autorización del **Proyecto de Áreas Verdes para la Etapa 2** del fraccionamiento denominado “Privalia Ambiente”.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, el promotor presenta copia simple de la publicación en la Gaceta Municipal, número 33 de fecha 01 de abril de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 22 de fecha 11 de abril de 2014, en donde se hace constar la publicación del Acuerdo en el que se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

33. Para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO, del Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, el promotor presenta Escritura número 62,458, de fecha 08 de mayo de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00489378/0004, 00489379/0004, 00489380/0003, 00489381/0003, el 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la Protocolización de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

34. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió oficio número DDU/COU/FC/1499/2014, de fecha 9 de abril del 2014, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente” ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.24% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$10,510,319.78 (diez millones quinientos diez mil trescientos diecinueve pesos 78/100 M. N.), correspondiente al 69.76% de obras pendientes por realizar, por lo que el promotor presenta lo siguiente:

- Fianza expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 9 de abril de 2014, con folio 1135103 y fianza número 4438-00006-5 por un monto de \$10,510,319.78 (diez millones quinientos diez mil trescientos diecinueve pesos 78/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Privalia Ambiente”.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió oficio número DDU/COU/FC/2730/2015, de fecha 30 de junio del 2015, en el cual se verificó que el Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente” ubicado en la Carretera Estatal No. 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km 13+120 en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.73% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y conclusión de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto asciende a la cantidad de \$2,178,742.03 (dos millones ciento setenta y ocho mil setecientos cuarenta y dos pesos 03/100 M. N.), correspondiente al 69.27% de obras pendientes por realizar, lo anterior en lo que respecta a la Etapa 2 del fraccionamiento, por lo que el promotor presenta lo siguiente:

- Fianza expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 24 de julio de 2015, con folio 1149201 y fianza número 4438-00166-0 por un monto de \$2,832,364.63 (dos millones ochocientos treinta y dos mil trescientos sesenta y cuatro pesos 63/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento “Privalia Ambiente”.

36. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la AUTORIZACIÓN provisional para venta de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

37. El promotor presenta Escritura número 62,963 de fecha 06 de mayo de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00492268/0001, 00492270/0001, 00492271/0001, 00492272/0001, 00492275/0001, 00492276/0001, 00492273/0001, 00492274/0001, 00492277/0001, 00492267/0001, 00492269/0001, 00489382/0003, 00489383/0003, 00489384/0003, 00489385/0003, 00489386/0003, 00489406/0003, el 14 de agosto de 2014, en donde se hace constar la Protocolización del Acuerdo otorgado mediante Sesión de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la autorización provisional para venta de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado

“Privalia Ambiental”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, a solicitud de la Persona moral denominada “FOMENTO CONSTRUCTIVO ALTERNO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderado el Licenciado Luis Carlos Garza Guerra.

38. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, mediante acuerdo con número de Expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiental” ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

39. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiental” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio Z-3856753, de fecha 14 de agosto del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$36,365.56 (treinta y seis mil trescientos sesenta y cinco pesos 56/100 M. N.), por concepto de derechos de supervisión de la etapa 4.
- Recibo único de pago con folio Z-3857299, de fecha 21 de agosto del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$343,807.97 (trescientos cuarenta y tres mil ochocientos siete pesos 97/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 4, esta liquidación sustituye a la 76165541 del trámite 2359 del modulo de Acuerdos del SIM.

40. Mediante oficio número SAY/1744/2015, de fecha 20 de noviembre de 2015, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 19 de noviembre del presente año, se informa que en el punto CUATRO del orden del Día, en el se trató lo siguiente:

Emisión de Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, derivado del Acuerdo delegatorio de Facultades, aprobado en fecha 13 de octubre del 2015; relativo a la solicitud del Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, Representante Legal de “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V., referente a la Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento Habitacional de tipo popular denominado “Privalia Ambiental”, ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760, del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.

Habiendo resuelto dicha Comisión por UNANIMIDAD DE VOTOS de sus integrantes, la autorización previa que debe otorgar la misma, con fundamento en el Resolutivo CUARTO del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en Materia de Desarrollo Urbano, lo que hago de su conocimiento para la emisión de los documentos correspondiente

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emite lo siguiente:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE que se otorgue la autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiental”, ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760,** del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

Previo a presentar la solicitud para la Autorización de la venta provisional de lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento, el promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología los proyectos autorizados de áreas verdes por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, dando cumplimiento al Resolutivo Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro con número de Expediente 007/2014 de fecha 27 de marzo de 2014.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Venta Provisional de Lotes, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la persona moral denominada, “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, **la Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta”**, ubicado en Carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra Km. 13+120 al 13+760, del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEGUNDO. Previo a presentar la solicitud para la Autorización de la venta provisional de lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento, el promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología los proyectos autorizados de áreas verdes por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, dando cumplimiento al Resolutivo Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro con número de Expediente 007/2014 de fecha 27 de marzo de 2014.

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la Autorización del presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

CUARTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

QUINTO. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

SEPTIMO. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores,

NOVENO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

TRANSITORIOS

M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández, relativa a "...la modificación de Uso de Suelo del predio ubicado el Plomeros No. 132 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González" "para un centro de acondicionamiento físico del sector privado (gimnasio)..."; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **223/DAI/2015**.
7. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 12,019 de fecha 15 de abril de 2008, pasada ante la fe del licenciado Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Titular de la Notaría Pública número 34, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 267113/1 de fecha 15 de mayo de 2008.
8. En cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/176/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...
V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0502/2015, de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 237/15**, del cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. J. Ignacio Arteaga Hernández, solicita el cambio de uso de suelo para el lote 16, manzana 105, ubicado en calle Plomeros N° 132, Colonia Peñuelas, con clave catastral 14 01 001 21 105 041, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una bodega comercial, que actualmente es utilizada como un centro de acondicionamiento físico (gimnasio).

2. Se acredita la propiedad del lote de terreno 16 de la manzana 105 de la Colonia Peñuelas, a favor del C. J. Ignacio Arteaga Hernández, mediante escritura 12,019 de fecha 15 de abril de 2008, pasada ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Público Titular de la Notaría Número 34, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Inmobiliario 00267113/0001 de fecha 15 de mayo de 2008.

Cabe destacar que en la escritura de propiedad referida, en su clausula sexta, se señala que por cuanto ve al uso y destino del inmueble que adquiere, éste queda sujeto a las disposiciones que señalen las declaratorias o Planes para provisiones y reservas que con base a la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano para el Estado de Querétaro hayan dictado o dicten en el futuro las autoridades administrativas.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio identificado como lote 16, manzana 105, ubicado en la calle Plomeros en la colonia Peñuelas cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

4. De consulta a la tabla de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, se observa que en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), se considera como prohibido, el destino para ubicar un centro de acondicionamiento físico (gimnasio).

Así mismo en la referida tabla de usos de suelo, en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m² del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso para actividades comerciales y/o de servicios, en zonas con uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), para la totalidad del predio como es el caso del predio en estudio.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el propietario y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió el informe de uso de suelo IUS201206252 de fecha de 21 de septiembre de 2012 para el predio en estudio, en el que se indica que en base a su ubicación y al uso pretendido, se determina como no viable ubicar un local comercial y/o de servicios con bodega y oficina en el predio, toda vez que se pretende ocupar el 100% del predio, lo que es contrario a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

6. Posteriormente atendiendo la petición previa del particular, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 6 de agosto de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro, determina que No se autoriza al ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Plomeros N° 132, colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Con fecha 7 de abril de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro determina como prohibido el uso de suelo de servicios para el predio ubicado en calle Plomeros N° 132, en base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo cual se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un centro de acondicionamiento físico anexo a casa habitación.

8. La colonia Peñuelas corresponde a un Asentamiento Humano con uso habitacional, en el que predomina la vivienda de tipo popular con construcción en uno y dos niveles, el cual se inicio con un desarrollo irregular con establecimiento de actividades heterogéneas, que generó una mezcla con actividades comerciales y de servicios, así como con bodegas, talleres y micro industrias distribuidos en diversos sitios, lo que provocó un traslape inadecuado con los usos habitacionales así como de transporte privado con vehículos de

transporte pesado, Sin embargo debido al desarrollo de fraccionamientos en predios colindantes como El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico, El Parque y Lomas de San Pedrito Peñuelas al norte, se limitaron las actividades incompatibles tales como las microindustriales, así como las de comercios y servicios que no sean de tipo básico al interior de las zonas habitacionales, sobre calles locales, salvo áreas que desde su autorización se les haya asignado dicho uso, o sobre las vialidades primarias previstas con uso comercial con antelación los cuales se inciden sobre las vialidades primarias como Avenida Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al ser las vialidades de interconexión en la zona.

9. En lo que se refiere al predio en estudio, su acceso es a través de una vialidad local y cuenta con una construcción tipo bodega industrial, con un período de construcción menor a cinco años, desarrollada en la totalidad de la superficie del terreno, misma que es utilizada por un gimnasio, presentando el promotor como propuesta para dotación de cajones de estacionamiento el predio colindante, anexando convenio de ocupación del mismo con un tercero y no con el propietario del predio, sin que actualmente se proporcione el uso como estacionamiento, sin que presente una propuesta de distribución de los cajones de estacionamiento, ni mayores elementos que permitan garantizar el uso permanente del predio para dicha actividad.

10. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó que colinda con predios en los que predomina el uso habitacional, contando la zona con infraestructura a nivel de red de energía eléctrica, red hidráulica y sanitaria, así como alumbrado público, en donde el acceso al predio es a través de una vialidad local, que cuenta con arroyo vehicular generado a base de empedrado y banquetas de concreto en regular estado de conservación, no obstante que el promotor generó una rampa sobre el área de banqueta al frente de su propiedad con lo que pierde su continuidad, contando la zona con infraestructura adecuada para usos habitacionales, destacando que en el predio actualmente se ubica un centro de acondicionamiento físico (gimnasio).

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo para el lote 16, manzana 105, ubicado en calle Plomeros N° 132, Colonia Peñuelas, con clave catastral 14 01 001 21 105 041, Delegación Municipal Epigmenio González, para ser destinado a un centro de acondicionamiento físico (gimnasio).**

Lo anterior dado que el promotor no presenta elementos diferentes a los que sirvieron de base para el Acuerdo de Cabildo de fecha 6 de agosto de 2013, mediante el cual No se autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), por lo que prevalecen las condiciones que se basaron en la incompatibilidad del uso propuesto en áreas habitacionales, al contar con una construcción de tipo nave industrial que incluye la ocupación de la banqueta con una rampa, inmersa en una zona habitacional y sobre calle local, que no cuenta con infraestructura adecuada para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, al ocupar la totalidad del predio para su actividad con una construcción desarrollada sin contar con las autorizaciones correspondientes, la cual no cumple con la normatividad señalada tanto por el Plan Parcial correspondiente como por el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respecto a coeficientes de construcción y sin garantizar la dotación permanente de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad, debido a lo cual su autorización sería un detonante para modificar el uso habitacional previsto en lotes al interior de zonas habitacionales, siendo necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios como es el caso, que inciden sobre calles locales, y toda vez que su autorización provocaría una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura vial y de servicios instalados en la zona, debido a lo cual el promotor debe sujetarse al uso de suelo y densidad de población que le otorga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”, por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0295/2015 de fecha 15 de Enero de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández, relativa a “...la modificación de Uso de Suelo del predio ubicado el Plomeros No. 132 Col. San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González” “para un centro de acondicionamiento físico del sector privado (gimnasio)...”.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala

que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro el proyecto en particular, para que se le autorice el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el Lote 16, Manzana 105, ubicado en la Calle Plomeros No. 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio Plan de Desarrollo 009/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...”

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o

sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“ ...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

“ ...

“En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

"Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa..."

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

"Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar su uso actual, que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos ocupa**, toda vez que el estudio técnico emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, indica que el promotor no presenta elementos diferentes a los que sirvieron de base para el Acuerdo de Cabildo de fecha 6 de agosto de 2013, mediante el cual No se autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), por lo que prevalecen las condiciones que se basaron en la incompatibilidad del uso propuesto en áreas habitacionales, al contar con una construcción de tipo nave industrial que incluye la ocupación de la banqueta con una rampa, inmersa en una zona habitacional y sobre calle local, que no cuenta con infraestructura adecuada para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, al ocupar la totalidad del predio para su actividad con una construcción desarrollada sin contar con las autorizaciones correspondientes, la cual no cumple con la normatividad señalada tanto por el Plan Parcial correspondiente como por el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respecto a coeficientes de construcción y sin garantizar la dotación permanente de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad, debido a lo cual su autorización sería un detonante para modificar el uso habitacional previsto en lotes al interior de zonas habitacionales, siendo necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios como es el caso, que inciden sobre calles locales, y toda vez que su autorización provocaría una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura vial y de servicios instalados en la zona, debido a lo cual el promotor debe sujetarse al uso de suelo y densidad de población que le otorga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2016, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 11 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el Lote 16, Manzana 105, ubicado en la Calle Plomeros No. 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez. Lo anterior, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico **237/15**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo, por una sola ocasión, en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y en términos de

Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Manuel Enrique Lara Morales, relativa a "...el cambio de uso de suelo de habitacional a habitacional y servicios del inmueble; Lote 47, perteneciente a la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma Pinal de Amoles en el Fraccionamiento Vista Dorada..."; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **188/DAI/2015**.

7. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública 69,997 de fecha 27 de agosto de 2015, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

8. En cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/121/2015, de fecha 03 de noviembre de 2015, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0501/2015, de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 236/15**, del cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Manuel Enrique Lara Morales, **solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional y de Servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 47 de la manzana 35 con superficie de 210.706 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Se acredita la propiedad del lote 47 de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Manuel Enrique Lara Morales, mediante escritura 69,997 de fecha 27 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el punto anterior inmediato, el lote 47, se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 047 y cuenta con una superficie total de 210.706m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; En áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), se considera prohibido el uso comercial y/o de servicios pretendido por el promotor.

5. Lo anterior debido a las características y superficie del predio, siendo que el proyecto para comercios y servicios correspondería a actividades de mediana intensidad, verificando en la referida tabla de usos de suelo, que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que en su solicitud el promotor no considera el uso habitacional, ni cumple con las condiciones de superficie señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, al ubicarse en un área con zonificación H0.5.

6. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la

Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el propietario y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local.

7. Respecto al acceso al predio, este se da a través de una vialidad local de interconexión hacia el norte con calles del fraccionamiento Loma Dorada y al sur y poniente con el Boulevard Bernardo Quintana, la vialidad que da frente al predio, presenta un flujo vehicular continuo que se ha logrado contener al limitar el destino de los predios a usos habitacionales que predominan en la zona, con lo que se pretende evitar que se utilicen las vialidades locales del fraccionamiento como área de estacionamiento de usuarios que acuden a los inmuebles en los que se llevan a cabo actividades comerciales y/o de servicios en la zona, que en la mayoría de los casos presentan insuficiencia de dotación de espacios de estacionamiento para atender sus propios requerimientos, por lo que al limitar las actividades comerciales y/o de servicios, ha permitido no alterar la habitabilidad del fraccionamiento, mismo que fue diseñado, proyectado y autorizado para desarrollar viviendas de tipo residencial.

8. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto de vivienda de tipo residencial, en el que el desarrollo de viviendas se ha dado principalmente en la sección norte y noroeste del fraccionamiento, colindantes a su vez con lotes del fraccionamiento Loma Dorada, con el que conformaban un proyecto integral, por lo que tienen características similares de urbanización y tipología de vivienda de tipo residencial, con lotes de menor superficie diseñados para la concepción de vivienda unifamiliar, contando ambos fraccionamientos con una interrelación vial y urbana y un porcentaje aproximado al 30 % de lotes baldíos.

9. Los citados fraccionamientos colindan al sureste con el fraccionamiento Los Arcos, el cual cuenta con lotes a los que por su ubicación y superficie y contar con frente a una vialidad primaria urbana (Boulevard Bernardo Quintana), el citado plan parcial de desarrollo urbano les asigna el uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) en base a lo cual se han instalado edificaciones con actividades diversas de mediana y alta intensidad, que incluye plazas comerciales, centros educativos y oficinas, con lo que se atienden los requerimientos de servicios de colonos de la zona, debido a lo cual el Ayuntamiento ha emitido acuerdos en los que no se autorizan diversos cambios de uso de suelo entre los que se encuentran los siguientes:

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de julio de 2014, se negó el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles identificado como lote 63 de la manzana 35 con superficie de 304.80 m²., del Fraccionamiento Vista Dorada, para construir un edificio para oficinas a desarrollar en cinco niveles.

Por Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, se negó el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en Calle Loma de Pinal de Amoles identificados como lotes 60 Y 61 de la manzana 35.

10. Con el objeto de evaluar el impacto social por modificaciones al uso habitacional asignado a los lotes del fraccionamiento, se hace notar que habitantes de los fraccionamientos Vista Dorada y Loma Dorada, presentaron un escrito en el que manifiestan su preocupación por los destinos diferentes a uso habitacional que se ha dado a lotes de ambos fraccionamiento, por lo que solicitan, no se otorguen cambios de uso de suelo que modifique el uso habitacional en ambos desarrollos.

11. Conforme a lo señalado, en los lineamientos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, tienden a lograr que el resto del fraccionamiento conservé el uso habitacional, para lo cual es necesario regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura existente en el fraccionamiento, lo que permite contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo que en los lotes ubicados sobre las calles locales dentro del que se encuentran los lotes en estudio se conserve el uso de suelo habitacional, lo que permitirá controlar la transformación de la vocación habitacional unifamiliar original por usos más intensivos como son los usos comerciales y/o de servicios, a fin de evitar la insuficiencia de la infraestructura instalada, la saturación y congestión de las vialidades, recuperando la habitabilidad del fraccionamiento a favor de los habitantes de la zona.

12. De inspección a la zona, se observó que el acceso al predio es a través de una vialidad que cuenta en su arroyo vehicular con carpeta asfáltica en regular estado de conservación, vialidades sobre las que se da un tránsito de mediana intensidad continuo, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, destacando que el predio en estudio se encuentra libre de construcción y cuenta con una pendiente en sentido ascendente de sur a norte con una inclinación aproximada de 35 a 40 °.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional y de Servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 47 de la manzana 35 con superficie de 210.706 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada la ubicación del predio en una zona habitacional de tipo residencial, en la que el uso comercial y de servicios propuesto es prohibido al ser contrario a las políticas y lineamientos de desarrollo urbano previstas y autorizadas para el fraccionamiento, ya que los requerimientos de los colonos se encuentran cubiertos con los ofrecidos en predios localizados sobre el Boulevard Bernardo Quintana, toda vez que las vialidades locales al interior del fraccionamiento, la infraestructura urbana instalada no está diseñada para actividades comerciales o de servicios de mediana intensidad como la propuesta, lo que incide en una exigencia adicional en los servicios por lo que su autorización generaría un precedente para que los predios que se localizan en la zona se diera un trato similar, toda vez que se cuenta con un porcentaje mayor al 30% de lotes destinados a uso habitacional sin desarrollar, y su autorización generaría una mezcla inadecuada actividades, debido a que el uso solicitado, conlleva un incremento natural de vehículos al interior del fraccionamiento, lo que va en detrimento de la habitabilidad de la zona y por tanto en una disminución en la vitalidad urbana afectando a los colonos residentes que conservan en sus lotes un uso habitacional residencial, en congruencia con la determinación del H. Ayuntamiento de preservar el uso habitacional con que fue concebido el fraccionamiento, y a través del cual se ha negado la modificación de suelo a lotes colindantes, y atendiendo a la petición de colonos del fraccionamiento respecto a que no se autoricen usos distintos al uso habitacional al interior del fraccionamiento, por lo que el promotor debe sujetarse al uso de suelo habitacional asignado para el predio, de conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.", por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0295/2015 de fecha 15 de enero de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

"ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Manuel Enrique Lara Morales, relativa a "...el cambio de uso de suelo de habitacional a habitacional y servicios del inmueble; Lote 47, perteneciente a la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma Pinal de Amoles en el Fraccionamiento Vista Dorada..."

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro el proyecto en particular, para que se le autorice el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional y de Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como Lote 47 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio Plan de Desarrollo 008/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

" ...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

"...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve..."

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

"...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

"En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

"Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa..."

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

"Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad."

En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar su uso actual, que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, que como se ha dicho es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario,

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015 la Secretaría del Ayuntamiento, solicita la modificación de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, Comunidad El Salitre, identificado con clave catastral 14 01 090 01 017 002 y superficie de 547.00 m², con la finalidad de regularizar el predio otorgado en comodato en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de diciembre de 2015 al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar y Desarrollo Infantil; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 224/DAI/2015.

5. Mediante la escritura pública número 026/95 emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 17905/0001 de fecha 25 de agosto de 1995, se acredita la propiedad del predio ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, de la Comunidad de El Salitre a favor del Municipio de Querétaro.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que el predio cuenta con una superficie de 547.00 m².

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/366/2015, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la necesidad de regularizar el uso de suelo del inmueble otorgado en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0032/2016 en fecha 08 de enero del presente año, bajo el número de Folio **007/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicita la modificación de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, comunidad El Salitre, identificado con clave catastral 14 01 090 01 017 002 y superficie de 547.00 m².

Lo anterior con el objeto de permitir al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), continuar ofreciendo servicios con actividades de carácter social en beneficio de la población, en el predio solicitado.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, de la Comunidad de El Salitre a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura 026/95 emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 17905/0001 de fecha 25 de agosto de 1995.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que el predio cuenta con una superficie de 547.00 m².

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito

en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; se observó que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2). Una vez que se verificó en la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación, se encontró que la ubicación de un centro de atención en el uso indicado no es compatible, en base a lo cual para estar en posibilidad de otorgar el servicio solicitado, se debe modificar el uso de suelo del predio a Equipamiento Institucional (EI).

4. La comunidad de El Salitre se localiza al norte del Municipio de Querétaro y corresponde a un asentamiento regularizado por la Comisión para la Regularización de la tenencia de la Tierra (CoreTT), que si bien tiene un origen de tipo rural-urbano, actualmente la Comunidad se encuentra integrada a la zona urbana de la ciudad, predominando la vivienda de tipo popular, a la cual se ha dotado de servicios e infraestructura de manera paulatina, siendo su integración al sitio a través de vialidades del desarrollo urbano de la zona de El Salitre ubicado al poniente, y que se comunica con calles locales internas de la comunidad, las cuales cuentan con un trazo irregular hacia el área en que se encuentra el predio en estudio. Destacando que en la zona se genera una entremezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicios principalmente de tipo básico de apoyo a los colonos, destinos que son compatibles con uso habitacional.

5. En lo que se refiere al predio, actualmente es ocupada por instalaciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) con una edificación de un nivel, diseñada para su actividad, misma que se encuentra delimitada perimetralmente con bardas y enrejado al frente, con un área abierta, el cual ha sido ocupado para su actividad por un periodo mayor a diez años.

6. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó que cuenta con un arroyo vehicular desarrollado a base de empedrado en las vialidades; al frente del predio se cuenta con banquetas y guarnición de concreto, adicionalmente es de destacar, que el predio se localiza en una zona en la que se cuenta con infraestructura urbana para su desarrollo a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, destacando que en la zona se genera un flujo constante de servicio de transporte público; por otro lado es de destacar, que el inmueble se localiza en una zona, en donde se han establecido planteles educativos, edificios religiosos, colindando a su vez con vivienda.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable**, el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, en la Comunidad de El Salitre, identificado con clave catastral 14 01 090 01 017 002 y superficie de 547.00 m²., Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior dada la ubicación, superficie y uso para servicios que se pretende dar al predio, lo que permitirá continuar otorgando equipamiento con actividades que brindan apoyo a los habitantes de la zona y a la población en general a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación y dotación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, apoyo en materia jurídica, psicológica etc., siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de equipamiento para la zona, en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad. Sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

A fin de corroborar la superficie con que cuenta el predio, se debe consultar con la Secretaría de Administración, la superficie real del terreno, por lo que en caso de ser necesario, se deben llevar a cabo los trabajos técnicos correspondientes que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen...”.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0295/2016 de fecha 18 de enero de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, en la comunidad de El Salitre, identificado con clave catastral 14 01 090 01 017 002 y superficie de 547.00 m²., Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior dada la ubicación, superficie y uso para servicios que se pretende dar al predio, lo que permitirá continuar otorgando equipamiento con actividades que brindan apoyo a los habitantes de la zona y a la población en general a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación y dotación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, apoyo en materia jurídica, psicológica etc., siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de equipamiento para la zona, en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar

con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2016, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 09 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en calle 5 de Febrero, esquina con Vasco de Quiroga, en la Comunidad de El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica número **007/16**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General, realice los trámites de protocolización del presente acuerdo ante notario público y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y copia a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Administración a realizar los trabajos técnicos necesarios que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, se ordena la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración; Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Epigmenio González, y al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE ENERO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de enero de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional (EI), para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelinas s/n en la Colonia Jurica Pueblo, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015 la Secretaría del Ayuntamiento, solicita la modificación de uso de suelo para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelinas S/N en la Colonia Jurica Pueblo, identificado con clave catastral 140110122107001; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, con la finalidad de regularizar el predio otorgado en comodato en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de diciembre de 2015 al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar y Desarrollo Infantil; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 224/DAI/2015.

5. Mediante escritura pública número 002/97 emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 52219/1 de fecha 3 de julio de 1997, se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Camelinas S/N, Colonia Jurica Pueblo a favor del Municipio de Querétaro.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que el predio referido cuenta con una superficie de 775.12 m².

6. Mediante el Oficio número SAY/DAI/366/2015, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la necesidad de regularizar el uso de suelo del inmueble otorgado en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/004/2016 en fecha 08 de enero del presente año, bajo el número de Folio **004/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015 de la secretaría del Ayuntamiento, se solicita la modificación de uso de suelo para el predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelinas S/N en la colonia Jurica Pueblo, identificado con clave catastral 140110122107001; delegación municipal Félix Osoreos Sotomayor.

Lo anterior con la finalidad de otorgar el predio en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar y Desarrollo Infantil.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Camelinas S/N, Colonia Jurica Pueblo a favor del municipio de Querétaro, mediante escritura 002/97 emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 52219/1 de fecha 3 de julio de 1997.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que el predio referido cuenta con una superficie de 775.12 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002; se observó que el predio cuenta con uso de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

Así mismo, una vez que se verificó en la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se encontró que la ubicación de un centro de atención familiar en una zona con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) no es permitido, debido a lo cual se requiere modificar el uso de suelo para el predio a Equipamiento Institucional (EI).

4. El Poblado de Jurica ubicado al norponiente de la ciudad, fue regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en la que predomina la vivienda unifamiliar principalmente de tipo popular, generándose en el Asentamiento

una entremezcla de usos habitacionales con usos comerciales y de servicios de tipo básico, con una conformación irregular tanto en sus lotes con superficies y dimensiones diversas, como en el trazo de sus vialidades, las cuales cuentan con una sección acorde con calles locales, lo que limita un tránsito fluido, en donde la urbanización de las vialidades se dio a través de programas municipales y estatales, presentando en algunas zonas la falta de servicios de infraestructura, no obstante la calle Camelinas, en su sección vial que da frente al predio en estudio, recientemente fue rehabilitada y ampliada en su sección, toda vez que la misma, es una vialidad que comunica a la zona del Jurica Pueblo con la carretera federal 57 (Paseo de la República) y la zona de Jurica y Juriquilla al norte y sur, vialidad que ha adquirido un carácter principalmente comercial y de servicios, en donde se han establecido adicionalmente instituciones educativas, así como áreas destinadas a la recreación y deporte.

5. En lo que se refiere al predio en estudio, cuenta con una edificación desarrollada en un nivel, delimitada perimetralmente con bardeo y enrejado al frente, con acceso por la calle Camelinas, el cual es ocupado actualmente con instalaciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que se localiza un Centro de Atención Familiar Municipal, colindando al poniente con un centro deportivo y al oriente con casa habitación, por lo que se conforma un espacio integral de dotación de equipamiento urbano complementario.

6. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó que la vialidad de acceso está desarrollada en su arroyo a base de pavimento recientemente rehabilitado, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, y servicios de infraestructura como alumbrado público, red sanitaria, hidráulica y eléctrica, y sistema de transporte público que circula con regularidad.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se **considera técnicamente Viable**, el cambio de uso de suelo de uso de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional (EI), para el predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelinas S/N en la colonia Jurica Pueblo, identificado con clave catastral 140110122107001; delegación municipal Félix Osóres Sotomayor, con superficie de 775.12 m²

Lo anterior dado que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar brindando servicios de equipamiento urbano, mediante la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, brindando apoyo en materia jurídica, psicológica etc., siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de equipamiento para la zona, en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad. Sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Consultar con la Secretaría de Administración, la verificación de la superficie del predio, por llevando a cabo los trabajos técnicos correspondientes que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen...”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0295/2016 de fecha 18 de enero de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el cambio de uso de suelo de uso de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional (EI), para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelinas S/N en la colonia Jurica Pueblo, identificado con clave catastral 140110122107001; Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, con superficie de 775.12 m².

Lo anterior dado que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar brindando servicios de equipamiento urbano, mediante la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, brindando apoyo en materia jurídica, psicológica etc., siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de equipamiento para la zona, en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar

equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad....”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2016, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 08 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Equipamiento Institucional (EI), para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Camelines S/N en la colonia Jurica Pueblo; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de acuerdo a la Opinión Técnica número **004/16**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General, realice los trámites de protocolización del presente acuerdo ante notario público y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y copia a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Administración a realizar los trabajos técnicos necesarios que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, se ordena la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE ENERO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de enero de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto en la modalidad de parque urbano a Equipamiento Institucional, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Emeterio González S/N en la Colonia Hércules; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son

competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015 de la Secretaría del Ayuntamiento, solicita la modificación de uso de suelo para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Calle Emeterio González S/N en la colonia Hércules, identificado con clave catastral 14 01 012 01 043 001; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) a uso de Equipamiento Institucional (EI), con la finalidad de regularizar el predio otorgado en comodato en Sesión Ordinaria de Cabildo en fecha 08 de diciembre de 2015 al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar y Desarrollo Infantil; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 224/DAI/2015.

5. Mediante escritura pública número 68,241 de fecha 15 de mayo de 2008, pasada ante la fe del Lic. Erik Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios 231988/0009, 50830/006 y 52075/006 de fecha 24 de noviembre de 2008, se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Emeterio González S/N, Colonia Hércules a favor del Municipio de Querétaro.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que la fracción del área en el que se ubican las instalaciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) cuenta con una superficie de 2,800.00 m².

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/366/2015, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la necesidad de regularizar el uso de suelo del inmueble otorgado en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0031/2016 en fecha 07 de enero del presente año, bajo el número de Folio **006/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015 de la Secretaría del Ayuntamiento, solicita la modificación de uso de suelo para una fracción con superficie de 2,800.00 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en la calle Emeterio González S/N en la colonia Hércules, identificado con clave catastral 14 01 012 01 043 001; delegación municipal Villa Cayetano Rubio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) a uso de Equipamiento Institucional (EI).

Lo anterior con la finalidad de otorgar el predio en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que operan instalaciones administradas por dicha dependencia.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Emeterio González S/N, Colonia Hércules a favor del municipio de Querétaro, mediante escritura pública 68,241 de fecha 15 de mayo de 2008, pasada ante la fe del Lic. Erik Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios 231988/0009, 50830/006 y 52075/006 de fecha 24 de noviembre de 2008.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que la fracción del área en el que se ubican las instalaciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) cuenta con una superficie de 2,800.00 m².

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002; se observó que el predio cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

Así mismo, una vez que se verificó en la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se encontró que la ubicación de un centro de atención familiar en una zona con uso de Espacio Abierto clasificado como EA no es permitido, debido a lo cual se requiere modificar el uso de suelo para el predio a Equipamiento Institucional (EI).

4. El zona denominada Hércules se ubica al oriente de la ciudad, desarrollado de manera natural por los propietarios de predios, que presenta un desarrollo desordenado propio del fenómeno de transformación de suelos rústicos a urbanos, con un déficit de servicios de

equipamiento urbano, que dificulta su dotación por la forma longitudinal de su desarrollo, así como la continuación de la infraestructura y de creación de vías de comunicación interrelacionadas, donde predomina la construcción de viviendas tipo popular de uno y dos niveles en la mayor parte de su territorio, sin que se observen construcciones verticales, predominando las áreas habitacionales con densidades de población que fluctúan entre los 200 y 300 hab/ha., con una conformación irregular tanto en sus lotes con superficies y dimensiones diversas, como en el trazo de sus vialidades, servicios, en donde se han establecido concentrado algunos de los servicios de equipamiento como instituciones educativas, así como áreas destinadas a la recreación y deporte y servicios administrativos en el área en que se encuentra el predio en estudio, lo que ha permitido atender los requerimientos de los colonos.

5. En lo que se refiere al predio en estudio se localiza al sur de la línea del ferrocarril y al oriente de las instalaciones de la empresa Polynova S.A. de C.V.; empresa con la que el Municipio llevó a cabo una permuta de predios, para que en el terreno adquirido se llevará a cabo la creación de un parque urbano bajo la modalidad de centro de desarrollo comunitario para beneficio de los residentes de dicha delegación, generando una zona de integración, convivencia, recreación, práctica de actividades deportivas y esparcimiento en beneficio de los habitantes de la zona, el cual actualmente opera y brinda un servicio a la comunidad, del que una fracción es ocupada por instalaciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF).

6. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó la vialidad de acceso está desarrollada en su arroyo a base de pavimento recientemente rehabilitado, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, y servicios de infraestructura como alumbrado público, red sanitaria, hidráulica y eléctrica, y sistema de transporte público que circula con regularidad, colindante con instalaciones educativas y al norte con servicios culturales en el sitio que fue ocupado por la terminal de ferrocarril.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable**, el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto en la modalidad de parque urbano a Equipamiento Institucional, para una fracción con superficie de 2,800.00 m², del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en la Calle Emeterio González S/N en la Colonia Hércules, identificado con clave catastral 140101201043001; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior dado que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar brindando servicios de equipamiento urbano, mediante la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, apoyo en materia jurídica, psicológica etc., siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de equipamiento para la zona, en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad. Sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Consultar con la Secretaría de Administración, la verificación de la superficie del predio, debiendo llevar a cabo los trabajos técnicos correspondientes que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados resulten...."

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/0295/2016 de fecha 15 de enero de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto en la modalidad de parque urbano a Equipamiento Institucional, para una fracción con superficie de 2,800.00 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Emeterio González S/N en la colonia Hércules, identificado con clave catastral 140101201043001; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior dado que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar brindando servicios de equipamiento urbano, mediante la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, apoyo en materia jurídica, psicológica etc., siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de equipamiento para la zona, en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo

2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2016, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 06 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto en la modalidad de parque urbano a Equipamiento Institucional, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Calle Emeterio González S/N en la Colonia Hércules; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica número **006/16**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General, realice los trámites de protocolización del presente acuerdo ante notario público y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y copia a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Administración a realizar los trabajos técnicos necesarios que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, se ordena la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE ENERO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de enero de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI) para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la calle Estibadores N° 9 en la Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son

competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015 la Secretaría del Ayuntamiento, solicita el Cambio de Uso de Suelo para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle Estibadores n° 9, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121556003, con la finalidad de regularizar el predio otorgado en comodato Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de diciembre de 2015 al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 224/DAI/2015.

5. Mediante escritura pública número 109, de fecha 26 de julio de 1996, pasada ante la fe del Lic. Armando Gilberto Pérez Núñez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 26 de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 273, Libro 100-A, Tomo VIII, se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Estibadores N° 9 a favor del Municipio de Querétaro.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que el predio referido cuenta con una superficie de 1,000.99 m².

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/366/2015, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la necesidad de regularizar el uso de suelo del inmueble otorgado en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0025/2016 en fecha 08 de enero del presente año, bajo el número de Folio **003/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante oficio SAY/DAI/366/2015, se solicita la modificación de uso de suelo para el predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en la calle Estibadores N° 9 en la colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121556003; delegación municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de otorgar el predio en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Estibadores N° 9 a favor del municipio de Querétaro, mediante escritura 109, de fecha 26 de julio de 1996, pasada ante la fe del Lic. Armando Gilberto Pérez Núñez, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 26 de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 273, Libro 100-A, Tomo VIII.

De conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración mediante oficio DAPSI/DABI/1428/2015, en el que se incluye la opinión técnica 006/2015, se informa que el predio referido cuenta con una superficie de 1,000.99 m².

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; se observó que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), por lo que una vez que se consultó en la tabla de uso de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verifica que la ubicación de un centro de atención familiar en una zona con uso habitacional clasificado como H4 no es permitido, debido a lo cual se requiere modificar el uso de suelo para el predio a Equipamiento Institucional (EI).

4. La colonia Peñuelas corresponde a un Asentamiento Humano con uso habitacional, en el que predomina la vivienda de tipo popular con construcción en uno y dos niveles, el cual se inició con un desarrollo irregular con establecimiento de actividades heterogéneas, que generó una mezcla de actividades comerciales y de servicios, así como de bodegas, talleres y micro industrias distribuidos en diversos sitios, lo que provocó un traslape con los usos habitacionales así como de transporte privado con vehículos de transporte pesado, Sin embargo debido al desarrollo de fraccionamientos en fraccionamientos colindantes como El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico, El Parque y Lomas de San Pedrito Peñuelas al norte, se limitaron las actividades incompatibles tales como las microindustrias, así como las de comercios y servicios que no sean de tipo básico al interior de las zonas habitacionales, sobre calles locales, salvo áreas que desde su autorización se les haya asignado dicho uso, o sobre las vialidades primarias previstas con uso comercial con antelación los cuales se inciden sobre las vialidades primarias como Avenida Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al

ser las vialidades de interconexión en la zona, destacando que debido al crecimiento paulatino de la colonia, no se consideraron espacios destinados para actividades recreativas, de convivencia y atención social, derivado de lo cual el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) con el objeto de atender los requerimientos de servicios en la zona, habilitó en el predio municipal referido instalaciones que han sido destinadas para la operación de un Centro de Atención Familiar.

5. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se observó que el predio colinda con predios en los que predomina el uso habitacional, con acceso por la calle Estibadores, vialidad desarrollada en su arroyo a base de empedrado, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, y servicios de infraestructura como alumbrado público, red sanitaria, hidráulica y eléctrica, y sistema de transporte público que circula con frecuencia constante sobre Avenida Plateros, vialidad primaria ubicada al oriente del predio, a una distancia aproximada de no más de 70 metros, en la que predomina el uso de suelo comercial.

En lo que respecta al predio en estudio, cuenta con una edificación desarrollada en un nivel, la cual actualmente es ocupada por instalaciones del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que se localiza un Centro de Atención Familiar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo a Equipamiento Institucional (EI) para el predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en la calle Estibadores N° 9 en la colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 21 556 003; delegación municipal Epigmenio González y superficie de 1,000.99 m².

Lo anterior dado que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar brindando servicios de equipamiento urbano, mediante la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, apoyo en materia jurídica, psicológica, entre otros, siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de servicios en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad. Sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Consultar con la Secretaría de Administración, la verificación de la superficie del predio, llevando a cabo los trabajos técnicos correspondientes que permitan constatar la superficie real del terreno, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen....”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0295/2016 de fecha 15 de enero de 2016, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de Uso de Suelo para el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle Estibadores n° 9, Colonia Peñuelas, identificado con clave catastral 140100121556003, con la finalidad de regularizar el predio otorgado en comodato al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), en el que opera un Centro de Atención Familiar.

Lo anterior dado que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar brindando servicios de equipamiento urbano, mediante la implementación de programas de apoyo que fomenten la capacitación y el desarrollo de actividades de carácter social en beneficio de la población, a través del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), con la operación de oficinas administrativas para atención a la ciudadanía y asistencia social, apoyo en materia jurídica, psicológica, entre otros, siendo que dichas actividades forman parte de la dotación de servicios en materia de apoyo y convivencia social, ante la falta de espacios de este tipo en la zona, con lo que se garantiza contar con un espacio que cumple con condiciones de superficie y ubicación en beneficio de la población, con lo que aunado a lo anterior y toda vez que la misión de la Administración Municipal es ser un gobierno municipal promotor del bienestar de las familias y de la participación ciudadana, comprometido con el respeto a los derechos humanos, la sustentabilidad y la inclusión social; Adicionalmente se atenderá a lo señalado en el eje 1 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla en el programa PROTEGE, en el lineamiento de estrategia, el brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de derechos sociales a las personas y las familias en condición de vulnerabilidad....”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2016, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 07 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por los ciudadanos Javier Martínez Fernández y José Salvador Ávila Morales, mediante el cual solicitan el "...incremento de densidad de población de 400 Hab./Ha., a para el predio ubicado en Monte Parnaso No. 400, Fraccionamiento La Loma, identificado con clave catastral 14 01 001 28 169 001, y Superficie de 12,018.70 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor...", la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **57/DAI/2010**.

7. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por los ciudadanos Javier Martínez Fernández y José Salvador Ávila Morales, se solicitó mediante el oficio SAY/4548/2015 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

8. Los solicitantes acreditan la propiedad mediante la escritura pública número 26,966 de fecha 12 de julio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número 21 de esta Demarcación, se acredita la propiedad de la Fracción identificada como fracción 1 que se desprende del Lote 1 de la manzana 169 ubicado en la Calle Monte Parnaso, del Fraccionamiento "La Loma", a favor de los CC. Javier Martínez Fernández y José Salvador Ávila Morales, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 3840027/0004 de fecha 21 de mayo de 2012.

De conformidad con la escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 12,018.70 m².

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0490/2015, de fecha 15 de diciembre de 2015, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 234/15**, del cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Javier Martínez Fernández y José Salvador Ávila Morales, solicitan el incremento de densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4S) a 600 Hab./Ha. (H6S), para el predio ubicado en calle Monte Parnaso N° 400, fraccionamiento La Loma, con superficie de 12,018.70 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 28 169 001, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior derivado de la intención de los solicitantes, de desarrollar en el predio en estudio, un proyecto vertical de interés social, con la construcción de un Conjunto Habitacional en condominio para construir 144 departamentos.

2. Mediante escritura 26,966 de fecha 12 de julio de 2011 pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número 21 de esta Demarcación, se acredita la propiedad de la Fracción identificada como

fracción 1 que se desprende del Lote 1 de la manzana 169 ubicado en la Calle Monte Parnaso, del Fraccionamiento "La Loma", a favor de los CC. Javier Martínez Fernández y José Salvador Ávila Morales, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 3840027/0004 de fecha 21 de mayo de 2012.

De conformidad con la escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 12,018.70 m².

1. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002; se observó que el predio motivo del presente estudio se ubica en una zona con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).
2. Lo anterior dado que el Lote 1 de la manzana 169 del que se desprende la fracción en estudio, forma parte de las áreas transmitidas a favor del Municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, derivado de la autorización del fraccionamiento La Loma en base a lo cual se le asignó el destino para Equipamiento Institucional (EI), sin embargo mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de mayo de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la enajenación de diversos predios municipales, entre las que se encuentra el predio en estudio, así mismo en el citado Acuerdo de Cabildo, se autorizó para su enajenación el Cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para una fracción con superficie de 12,018.70 m².
3. Posteriormente, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro, Querétaro aprobó el Acuerdo en que se Autoriza el Incremento de densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4S) a uso habitacional con densidad de población a 600 Hab./Ha. (H6S), para el predio en estudio.
4. Sin embargo mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de agosto de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autoriza la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprobó la autorización relativo a la autorización de Incremento de densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4S) a uso habitacional con densidad de población a 600 Hab./Ha. (H6S) para el predio ubicado en calle Monte Parnaso N° 400, Fraccionamiento La Loma.
5. El Fraccionamiento La Loma se ubica al norponiente de la ciudad, y corresponde a un desarrollo proyectado para albergar vivienda de interés social con una densidad de población de 400 hab./ha., contando con construcciones para vivienda desarrolladas en uno y dos niveles, consolidado con lotes unifamiliares y en condominio, colindando al sur con el fraccionamientos Cerrito Colorado COMEVI, con el que comparte la estructura vial y de servicios, estando ubicado en una zona en la que se han llevado a cabo diversos desarrollos de tipo popular e interés social como el desarrollo denominado Villas de Guadalupe y los fraccionamientos Las Azucenas y Loma Real, los cuales cuentan con características de construcción y densidades de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), similares a las del fraccionamiento La Loma y por consiguiente a la asignada al predio en estudio.
6. El promotor presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, en donde considera un conjunto habitacional en condominio, con un acceso controlado y un circuito vial interno que comunica hacia diversos módulos de viviendas, para la construcción edificaciones verticales en tres niveles, en donde de acuerdo al número de viviendas pretendido se tendrían tres viviendas en cada edificio. Así mismo se hace notar que de acuerdo a la petición del promotor, el incremento propuesto sería para una clasificación habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios.
7. Considerando la densidad de población de 400 Hab./Ha., con que cuenta el predio y en base a su ubicación y considerando la superficie de 12,018.70 m² con que cuenta, actualmente los propietarios podrían desarrollar 96 viviendas, lo que equivale albergar una población de hasta 480 habitantes, por lo que para la densidad de 600 hab./ha solicitada, se podrían construir 144 viviendas, lo que equivale a albergar una población de hasta 720 habitantes en el sitio.
8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que en la zona existe infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo la infraestructura vial se desarrolla a base de carpeta asfáltica que en algunas zonas se encuentra en mal estado de conservación, adicionalmente, es de destacarse que actualmente el predio se encuentra circulado con malla ciclónica, y colinda con un parque urbano al oriente del predio, ubicándose adicionalmente en la manzana de ubicación del predio las instalaciones de un jardín de niños.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el incremento de densidad de población habitacional de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Monte Parnaso N° 400, Fraccionamiento La Loma, con superficie de 12,018.70 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 28 169 001, Delegación Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior dado que el incremento de densidad propuesto para el predio, es superior a la densidad de población máxima considerada para la zona, la cual guarda características homogéneas asignadas para los fraccionamientos y colonias

colindantes, desarrollados con densidades de población de 300 y 400 hab./ha., mediante proyectos inmobiliarios de tipo popular, por lo que el incremento en la densidad de población de 600 hab/ha solicitado, es contrario a las políticas de desarrollo consideradas para la zona por el Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debido a que modifica e incrementa el porcentaje máximo de viviendas consideradas en el sitio, y su autorización genera una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura vial y de servicios instalada para la zona, lo que representa adicionalmente un incremento en la carga vehicular de la estructura vial del sitio, lo que provocaría una influencia negativa y por tanto una disminución en la habitabilidad de los colonos residentes actualmente en la zona de influencia del predio, debido a lo cual el promotor deberá sujetarse al uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de población de 400 hab./ha., autorizada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de mayo de 2010...”.

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 234/15, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0295/2016 de fecha 15 de enero del 2016, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro se reunió para analizar la solicitud presentada por los ciudadanos Javier Martínez Fernández y José Salvador Ávila Morales, mediante el cual solicitan el Incremento de Densidad de Población de 400 Hab./Ha., a para el predio ubicado en Calle Monte Parnaso No. 400, Fraccionamiento La Loma, identificado con clave catastral 14 01 001 28 169 001, y Superficie de 12,018.70 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, así como la documentación que se acompañó a la solicitud; como son: croquis de ubicación, proyecto a desarrollar y copia del recibo de pago del impuesto predial. Por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

a) Analizada la **Opinión Técnica número 234/15** emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro, en la que se considera como técnicamente No Viable el Incremento de Densidad de Población Habitacional de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en Calle Monte Parnaso N° 400, Fraccionamiento La Loma, con superficie de 12,018.70 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 28 169 001, Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: “LEY AUTOAPLICATIVA” y “LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR”, a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor,

las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

"...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

"...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general..."

"...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto..."

"...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa..."

"...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general..."

"...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad..."

d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor**, aprobado Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así**

como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

12. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior dado que el incremento de densidad propuesto para el predio, es superior a la densidad de población máxima considerada para la zona, la cual guarda características homogéneas asignadas para los fraccionamientos y colonias colindantes, desarrollados con densidades de población de 300 y 400 hab./ha., mediante proyectos inmobiliarios de tipo popular, por lo que el incremento en la densidad de población de 600 hab/ha solicitado, es contrario a las políticas de desarrollo consideradas para la zona por el Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debido a que modifica e incrementa el porcentaje máximo de viviendas consideradas en el sitio, y su autorización genera una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura vial y de servicios instalada para la zona, lo que representa adicionalmente un incremento en la carga vehicular de la estructura vial del sitio, lo que provocaría una influencia negativa y por tanto una disminución en la habitabilidad de los colonos residentes actualmente en la zona de influencia del predio, debido a lo cual el promotor deberá sujetarse al uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de población de 400 hab./ha., autorizada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de mayo de 2010...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2016, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 10 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el incremento de densidad de población habitacional de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en Calle Monte Parnaso N° 400, Fraccionamiento La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio **234/15**, referido en el considerando 9 nueve, del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegado Municipal de Félix Osores Sotomayor, y notifique a los ciudadanos Javier Martínez Fernández y/o José Salvador Ávila Morales...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE ENERO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 (once) de febrero de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes, el “Acuerdo que reforma el Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I, 146, 147, 148, 149 Y 150 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 54 Y 55 INCISO c), DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

C O N S I D E R A N D O:

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.

2.- De acuerdo a las disposiciones de los artículos 30 y 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios tienen autonomía para organizar su funcionamiento y estructura, para lo cual los ayuntamientos cuentan con facultades para emitir bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio. En el ejercicio de la referida autonomía normativa, los ayuntamientos deben respetar quince bases generales previstas en el artículo 147 de la citada ley, entre las cuales resalta la estipulada en la fracción III y XII de dicho numeral, que prescribe que los ordenamientos tengan como propósito fundamental respectivamente el respeto y garantía de los derechos humanos de seguridad, bienestar y la tranquilidad de la población, así como las sanciones y el procedimiento para la imposición de las mismas.

3.- Toda vez que el Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro tiene por objeto la procuración de una convivencia tanto entre los habitantes del municipio de Querétaro y las personas que transiten por su territorio, así como establecer las infracciones y determinar las sanciones por actos u omisiones que alteren la paz pública, la tranquilidad o el orden de la comunidad en perjuicio de la convivencia social, es necesario adecuar dicho ordenamiento a las conductas que puedan causar algún daño o molestia a los habitantes del municipio de Querétaro, buscando asegurar en todo momento las condiciones óptimas para una adecuada calidad de vida de los ciudadanos, mediante el cual se les brinde una justicia pronta y expedita con la finalidad de conservar en todo momento la tranquilidad y el orden que debe prevalecer en la sociedad.

4.- De acuerdo con las estadísticas oficiales del Consejo Nacional para la Prevención de Accidentes (Conapra), México se ubica entre los 10 países donde ocurre el mayor número de muertes por accidentes de tránsito: alrededor de 16 mil decesos al año son producto de percances viales; en el caso de Querétaro, según información del INEGI, los accidentes de tránsito fueron la tercera causa de muerte entre personas de 14 a 64 años de edad, sólo por debajo de la diabetes mellitus y las enfermedades hepáticas, mientras que en menores de 5 a 14 años es la segunda causa de fallecimientos. Dentro de los principales factores de riesgo que influyen para que se presente un accidente de tránsito y que pueden determinar la severidad de los daños, se encuentra la presencia de alcohol y otros tipos de drogas, dado que el conducir bajo la influencia de alcohol tiene un impacto directo en el riesgo de sufrir un accidente de tránsito, así como en la severidad de las lesiones resultantes. Aunque la frecuencia de estos fenómenos varía, se ha demostrado de manera contundente que existe mayor riesgo de sufrir un percance en los conductores que han ingerido alcohol. En la mayoría de los países de ingresos medios y bajos, entre el 33% y el 69% de los accidentes mortales y entre el 8% y 29% de los lesionados se relacionan con el consumo de alcohol.

5.- Es evidente que manejar vehículos de motor por la vía pública bajo la influencia del alcohol es una conducta que altera la vida de la comunidad y, en atención a que es la autoridad municipal quien representa la figura de gobierno más próxima al gobernado, se estima necesario señalar como infracción dicha actividad, con la finalidad de proporcionar los elementos necesarios para brindar mayor seguridad y protección a las personas, tanto en su integridad como en su patrimonio, dando además cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la obligación para los ayuntamientos de adecuar su reglamentación municipal en la medida que se modifiquen sus condiciones con el fin de preservar su autoridad institucional y buscando el cuidado y fortalecimiento de los valores tutelados por la norma.

6.- Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/015/2015 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO.- Se reforman las fracciones VII y VIII del artículo 2, las fracciones X y XI del artículo 5, el segundo párrafo del artículo 19, el artículo 76, y se adicionan la fracción IX y X al artículo 2, las fracciones XII y XIII al artículo 5, la fracción IX y un tercer párrafo al artículo 19, un segundo párrafo al artículo 53, un segundo párrafo al artículo 55, así como un segundo párrafo al artículo 65 del Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 2. *Corresponde...*

I.- a VI.- ...

VII. Los Secretarios del Juzgado Cívico Municipal;

VIII. Los Técnicos Operativos en Alcoholimetría;

IX.- El Coordinador de Atención Jurídica de la Oficina del Abogado General; y,

X. Los demás funcionarios municipales a quien el Presidente Municipal delegue estas facultades.

Artículo 5. *Son obligaciones y facultades...*

I. a IX. ...

X. Supervisar y vigilar que el funcionamiento de los Juzgados Cívicos Municipales se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables;

XI. Designar conforme a las necesidades del servicio, al personal que deberá atender los programas que por alcoholimetría se señalen, los cuales se desarrollarán en el lugar de trabajo o fuera del mismo;

XII. Designar y habilitar conforme a las necesidades del servicio al personal adscrito al Departamento de los Juzgados Cívicos Municipales, para suplir ausencias, vacaciones o permisos y estar en condiciones de continuar con la prestación ininterrumpida de los servicios otorgados; y,

XIII. Las demás facultades y obligaciones que le confiere el presente reglamento y disposiciones legales aplicables.

La Secretaría General de Gobierno Municipal...

Artículo 19. *Son infracciones...*

I. a VIII. ...

IX. Manejar vehículos de motor por la vía pública con aliento alcohólico, cuya cantidad de alcohol por decilitro de aire espirado sea la siguiente:

- a) De 0.20 a 0.39 el conductor será presentado ante el Juez Cívico Municipal quien sancionará con arresto administrativo de 8 a 16 horas conmutable con multa de 60 a 120 días de salario mínimo vigente.*
- b) De 0.40 a 0.64 el conductor será presentado ante el Juez Cívico Municipal quien sancionará con arresto administrativo de 16 a 24 horas conmutable con multa de 121 a 250 días de salario mínimo vigente.*
- c) De 0.65 a 1.49 el conductor será presentado ante el Juez Cívico Municipal quien sancionará con arresto administrativo inmutable de 24 a 36 horas.*
- d) De 1.5 en adelante, se estará a lo dispuesto en la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro y el Código Penal para el Estado de Querétaro.*

Para el caso de los operadores de vehículos destinados al servicio de transporte de pasajeros, de transporte de carga o de transporte de sustancias tóxicas o peligrosas, que presenten alguna cantidad de alcohol en el aire espirado o estén bajo los efectos de sustancias psicotrópicas, estupefacientes u otras semejantes que perturben o impida la correcta conducción, se estará a lo establecido en la Ley de Tránsito del Estado de Querétaro, el Código Penal para el Estado de Querétaro y demás leyes aplicables

Las infracciones descritas en el presente artículo se sancionarán con multa de 1 a 100 días de salario mínimo vigente en la región o con cualquiera de las mencionadas en el Capítulo III del presente reglamento, salvo la infracción mencionada en la fracción IX.

Artículo 53. *Cuando cualquier elemento...*

Tratándose de la infracción señalada en la fracción IX, incisos a), b) y c) del artículo 19 del presente Reglamento, se procederá acorde a lo establecido en el “Protocolo para la implementación de los puntos de control de alcoholimetría para el Municipio de Querétaro”.

Artículo 55. Cuando el probable infractor...

Tratándose de la infracción señalada en la fracción IX, incisos a), b) y c) del artículo 19 del presente Reglamento, se procederá acorde a lo establecido en el "Protocolo para la implementación de los puntos de control de alcoholimetría para el Municipio de Querétaro".

Artículo 65. El procedimiento para...

Para determinar la responsabilidad de conductores que rebasaron los parámetros permitidos conforme al artículo 19 fracción IX, incisos a), b), y c) del presente reglamento, el Juez Cívico procederá acorde a lo establecido en el "Protocolo para la implementación de los puntos de control de alcoholimetría para el Municipio de Querétaro".

Artículo 76. Cuando se determine la culpabilidad del infractor, el Juez Cívico Municipal le hará saber que puede elegir entre cubrir la multa, cumplir con el arresto u ofrecer servicio a favor de la comunidad, excepto cuando la infracción sea la prevista en el inciso c), fracción IX, del artículo 19 del presente ordenamiento. Si sólo estuviera en posibilidad de pagar parte de la multa, se le recibirá el pago parcial y atendiendo a la gravedad de la infracción se le permutará la diferencia por arresto o servicios en favor de la comunidad si así optare el infractor en la proporción que corresponda a la parte no cubierta, subsistiendo esta posibilidad durante el tiempo de arresto.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente a la fecha de la primera de las publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notificar el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría Particular del Presidente Municipal, Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Finanzas y Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro."

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 (CINCO) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 11 (ONCE) DE FEBRERO DE 2016 (DOS MIL DIECISÉIS), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 (once) de febrero de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes, el "Acuerdo que autoriza el Protocolo para la Implementación de los Puntos de Control de Alcoholimetría para el Municipio de Querétaro", que textualmente señala:

"DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2, 30 FRACCIONES I Y XXV, 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

C O N S I D E R A N D O

1.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, poseen personalidad jurídica, patrimonio propio y sus ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones administrativas de carácter general que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2.- Que conforme a lo dispuesto por el artículo 115 fracción III inciso h) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios tienen a su cargo entre otros servicios, la Seguridad pública, policía preventiva municipal y tránsito.

3.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones administrativas de observancia general que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

4.- Que de acuerdo con las estadísticas oficiales del Consejo Nacional para la Prevención de Accidentes (Conapra), México se ubica entre los 10 países donde ocurre el mayor número de muertes por accidentes de tránsito: alrededor de 16 mil decesos al año son producto de percances viales; en el caso de Querétaro, según información del INEGI, los accidentes de tránsito fueron la tercera causa de muerte entre personas de 14 a 64 años de edad, sólo por debajo de la diabetes mellitus y las enfermedades hepáticas, mientras que en menores de 5 a 14 años es la segunda causa de fallecimientos. Dentro de los principales factores de riesgo que influyen para que se presente un accidente de tránsito y que pueden determinar la severidad de los daños, se encuentra la presencia de alcohol y otros tipos de drogas, dado que el conducir bajo la influencia de alcohol tiene un impacto directo en el riesgo de sufrir un accidente de tránsito, así como en la severidad de las lesiones resultantes. Aunque la frecuencia de estos fenómenos varía, se ha demostrado de manera contundente que existe mayor riesgo de sufrir un percance en los conductores que han ingerido alcohol. En la mayoría de los países de ingresos medios y bajos, entre el 33% y el 69% de los accidentes mortales y entre el 8% y 29% de los lesionados se relacionan con el consumo de alcohol.

5.- Que resulta evidente que manejar vehículos de motor por la vía pública bajo la influencia del alcohol es una conducta que altera la vida de la comunidad y, en atención a que es la autoridad municipal quien representa la figura de gobierno más próxima al gobernado, se estima necesario señalar como infracción dicha actividad, con la finalidad de proporcionar los elementos necesarios para brindar mayor seguridad y protección a las personas, tanto en su integridad como en su patrimonio, dando además cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la obligación para los ayuntamientos de adecuar su reglamentación municipal en la medida que se modifiquen sus condiciones con el fin de preservar su autoridad institucional y buscando el cuidado y fortalecimiento de los valores tutelados por la norma.

6.- Que con fecha 8 de febrero de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SGGM/OAG/314/2016, suscrito por el Lic. Lorenzo Manuel Pegueros Velázquez, Abogado General del Municipio de Querétaro, en el cual solicita se someta a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro, la autorización del "Protocolo para la Implementación de los Puntos de Control de Alcoholimetría para el Municipio de Querétaro", cuyo objeto consiste en establecer las actuaciones, en materia de alcoholimetría, de las diferentes instituciones de la administración pública municipal de Querétaro, así como de las Organizaciones no Gubernamentales relacionadas con este ámbito, para la prevención y control en la conducción de vehículos automotores bajo los efectos del alcohol.

7.- Que conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/18/2016 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos."

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

"ACUERDO

ÚNICO.- SE AUTORIZA el Protocolo para la Implementación de los Puntos de Control de Alcoholimetría para el Municipio de Querétaro, quedando de la siguiente manera:

"PROTOCOLO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PUNTOS DE CONTROL DE ALCOHOLIMETRÍA PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

1.1. El objeto del presente protocolo consiste en establecer las actuaciones en materia de alcoholimetría, de las diferentes instituciones de la administración pública municipal de Querétaro, así como de las Organizaciones no Gubernamentales relacionadas con este ámbito, para la prevención y control en la conducción de vehículos automotores bajo los efectos del alcohol, conforme a lo dispuesto en la normatividad aplicable.

Los puntos de control de alcoholimetría son considerados una herramienta eficaz para la aplicación de la Ley, ya que ello implica elevar la percepción de ser sancionado por conducir en algún nivel de ingesta de alcohol, así como el no permitir que las personas conduzcan bajo los efectos del mismo.

1.2. De conformidad en lo establecido en el presente protocolo se entenderá por:

Alcoholimetría: Determinación de la riqueza alcohólica de un líquido o un vapor, que se realiza a conductores de vehículos automotores.

Alcoholímetro: Instrumento para medir la cantidad de alcohol que se encuentra en los alveolos pulmonares de una persona.

Boquilla: Pipeta de plástico esterilizada y empacada individualmente, la cual se conecta al alcoholímetro para realizar la prueba de alcohol en el aire espirado, misma que es desechada al término de dicha prueba.

Comprobante: Resultado impreso de la prueba de alcoholimetría practicada a un conductor.

Conductor: Persona que conduce vehículo de motor.

Defensor Público: Servidor público encargado de asistir y representar los derechos de los probables infractores que así lo acepten durante la audiencia de calificación y hasta la liberación en caso de proceder el arresto administrativo.

Infractor: Persona que en la prueba confirmatoria presenta alcohol por aire espirado rebasando los parámetros permitidos en el Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro.

Juez: Juez Cívico Municipal.

Médico: Persona facultada para realizar el examen clínico médico y atención de personas que cumplen arresto administrativo en el Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría.

Paramédico: Persona facultada para asistir a una persona en el marco de una situación de emergencia.

Parte Médico: Es el documento que expide el médico el cual contiene el resultado del examen físico de la persona presentada al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría.

Policía: Elemento Operativo de la Guardia Municipal de Querétaro.

Protocolo: El presente documento para la Implementación de los Puntos de Control de Alcoholimetría para el Municipio de Querétaro.

Probable Infractor: Persona que en la prueba cualitativa presenta alcohol por aire espirado.

Prueba Confirmatoria: Determina la cantidad de alcohol proveniente de los alveolos pulmonares por aire espirado.

Prueba Cualitativa: Determina la presencia de alcohol por aire espirado.

Punto de Control: Ubicación en la vía pública, en la cual se establece el operativo.

Reglamento: Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro.

Secretaría: Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro.

Técnico en Alcoholimetría (TOA): Oficial de Policía capacitado encargado de realizar las pruebas de alcoholimetría a los conductores de vehículos de motor.

Vehículo: Medio de transporte motorizado de personas o cosas.

CAPÍTULO SEGUNDO CURSO EN MATERIA DE SENSIBILIZACIÓN, CONCIENTIZACIÓN Y PREVENCIÓN DE ACCIDENTES VIALES

2.1. OBJETIVO: Impartir un curso a los conductores infractores por la conducción de vehículos bajo los efectos del alcohol. Este curso en materia de sensibilización, concientización y prevención de accidentes viales, es impartido por personal debidamente capacitado y acreditado por la Secretaría.

2.2. CURSO: La Secretaría, a través de la unidad administrativa encargada de la seguridad vial, publicará en su página de Internet oficial el calendario de los cursos en materia de sensibilización, concientización y prevención de accidentes viales, para que todos los conductores que se encuentren en estos supuestos cumplan con lo establecido en el reglamento.

CAPÍTULO TERCERO ANÁLISIS Y DISEÑO DE LOS PUNTOS DE ALCOHOLIMETRÍA

3.1. La ubicación de los puntos de control de alcoholimetría deben determinarse considerando las investigaciones y datos generados por la Secretaría, asegurando la confidencialidad de los puntos de acuerdo al tipo de operativo que se realice.

De manera enunciativa más no limitativa, el operativo aleatorio tiene el objetivo de evitar situaciones de riesgo para el punto de control:

- I. En la periferia de las zonas con mayor afluencia de establecimientos con el giro de espectáculos, deportivos, mercantiles, de diversión y esparcimiento;
- II. Zonas con mayor índice de siniestros viales e índices delictivos;
- III. Vialidades con alta afluencia vehicular; y
- IV. En algunos casos, a petición ciudadana.

3.2. Para asegurar un rango de óptima funcionalidad y seguridad de los operativos, se deben considerar las siguientes recomendaciones:

- I. Revisar las situaciones donde se complique el tránsito de la vialidad;
- II. No instalarse en calles sin iluminación;
- III. Evitar los salientes, altos, curvas peligrosas, pendientes pronunciadas, pasos a desnivel y glorietas;
- IV. Evitar edificios públicos y zonas de emergencia;
- V. Evitar ubicarlos justo frente a establecimientos de espectáculos deportivos, mercantiles de diversión, esparcimiento y expendios de bebidas alcohólicas.

3.3. Desde el análisis y el diseño, se debe considerar la seguridad del punto de control así como la organización para contar con todos los recursos humanos y materiales necesarios para un buen desempeño en el proceso, tomando en cuenta la planeación y reconocimiento de la ruta ideal y las rutas alternativas en caso de emergencia.

3.4. La aplicación de la prueba de alcoholimetría debe de contar con un rango de calidad, tanto técnica como operativa, que permita otorgar un proceso que respete el marco jurídico, como los derechos fundamentales de los ciudadanos y de los involucrados en el proceso.

CAPÍTULO CUARTO PRUEBA DE ALCOHOLIMETRÍA, POR MEDIO DE AIRE ESPIRADO

4.1. OBJETIVO GENERAL: Determinar el nivel de alcohol en el conductor por medio de la aplicación de examen de alcoholimetría, de acuerdo al presente Protocolo.

4.2. ÁMBITO: Conductores que se encuentren en el puesto de control dentro del municipio de Querétaro y que en flagrancia se detecte aliento alcohólico o se encuentran bajo los efectos de alcohol.

4.3. OBJETIVO ESPECÍFICO: Detectar y sancionar a los conductores infractores que resulten positivos al consumo de alcohol y clasifiquen en los niveles de sanción previstos por el Reglamento de Justicia Administrativa para el Municipio de Querétaro.

CAPÍTULO QUINTO CONTROL DE REGISTRO DE INFRACTORES Y REINCIDENTES POR CONDUCIR VEHÍCULOS AUTOMOTORES BAJO LOS EFECTOS DE ALCOHOL, CONCATENADA CON BASES DE DATOS ASENTADAS EN EL REGISTRO

5.1. OBJETIVO GENERAL: Llevar un protocolo de control, registro y resguardo de la documentación que acredite la concurrencia de las infracciones cometidas al reglamento, en los casos de infractores reincidentes en la conducción de vehículos bajo la ingesta de alcohol.

5.2. ÁMBITO: Conductores que se confirme que lo realizan bajo los efectos de alcohol.

5.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS: Determinar y registrar la incidencia de los conductores infractores que conduzcan bajo los efectos del alcohol, detectando la reincidencia por medio de la información que se genera en otras áreas de la Secretaría.

Integración, control y resguardo de base de datos generada a partir de la comisión y aviso de la emisión de la cédula de notificación de infracción al reglamento, además, en los casos correspondientes, de las actas realizadas por personal del área de peritos y del área jurídica.

CAPÍTULO SEXTO DESARROLLO Y FUNCIONES DEL OPERATIVO

6.1. Montaje del operativo.

Se deberán instalar tres zonas dentro del punto de control:

a) Zona de Prevención (a una distancia mínima de 90 metros);

b) Zona de Aplicación de la Prueba (a una distancia de 25 metros):

- Área de la etapa cualitativa (arroyo vehicular).
- Área de Juzgado Cívico (banqueta o camellón etc.); y

c) Zona de Seguridad (a una distancia mínima de 15 metros después de zona de aplicación de las pruebas).

ZONA DE PREVENCIÓN: Es el área que sirve para anunciar al conductor sobre la instalación de un punto de alcoholimetría. La primera señalización que encontrará, será un señalamiento restrictivo de límite de velocidad de 40 km/h máximo, en donde se colocará dos auto patrulla con sus códigos luminosos encendidos para avisar y prevenir a los conductores que se aproximan a un punto de revisión; la segunda señalización será un señalamiento restrictivo de límite de velocidad de 20 km/h máximo, que será ubicada a los 60 metros de la zona de aplicación de la prueba en donde se colocará el anuncio o mata de punto de control.

La tercera señalización será un señalamiento restrictivo de límite de velocidad de 10 km/h máximo y estará ubicado a 30 metros del inicio de la zona de aplicación de la prueba.

Accesorios de la Zona Preventiva:

1. Al menos 30 trafitambos, los cuales deberán tener elementos retro reflejantes, grado diamante. Deberán ser distribuidos cada 5 metros en la zona preventiva y cada dos metros en la zona de aplicación, para garantizar la seguridad de los participantes y de la ciudadanía.
2. Al menos 4 luces destelladoras.
3. Lonas con mensajes informativos.
4. Paletas con el señalamiento respectivo de “alto” y “siga”.
5. Banderas para disminuir la velocidad.
6. Al menos dos reductores de velocidad (ubicados entre las señales restrictivas fijas de límites de velocidad).
7. Al menos una planta de luz y una fuente eléctrica de acceso.
8. Torres de iluminación (mínimo 2)
9. Mínimo 2 auto patrulla.

En esta zona también se llevará a cabo la selección de los vehículos y conductores a los que se realizará su infracción de tránsito correspondiente, para lo cual, es necesario asignar un elemento responsable de dicha función.

Se sugiere que el personal asignado a la zona preventiva sean 2 policías (preferentemente del sexo masculino). Uno de ellos será el responsable de guiar a los conductores y el otro estará prestando la seguridad.

Accesorios de la zona de aplicación de la prueba.

1. Por lo menos 6 equipos de alcoholimetría.
2. Dos impresoras.
3. Las boquillas necesarias para garantizar las pruebas requeridas.
4. Papel térmico para la impresora.
5. Formatos aplicables.

6. Pilas que requieren los equipos de alcoholimetría.
7. Papelería y artículos de oficina necesarios para el desarrollo de las funciones (bolígrafos, lápices, hojas, etc.).
8. Dos computadoras.
9. Mínimo una mesa de trabajo.
10. Mínimo 6 sillas.
11. Un contenedor para la basura.
12. Mínimo tres lámparas de mano.

ZONA DE APLICACIÓN: El objetivo principal de esta zona es llevar a cabo la prueba de alcoholimetría para determinar la presencia de alcohol en el conductor.

ZONA DE SEGURIDAD: El objetivo de la zona de seguridad es garantizar, tanto a los participantes que se encuentren en los puntos de control y a la ciudadanía, una segura protección con el fin de salvaguardar la integridad de los ahí presentes, y a su vez, evitar que ingresen terceras personas en el área. Asimismo, se ubicará a un elemento operativo, cuya función será dar salida a los vehículos que ingresaron al filtro, con la responsabilidad de no generar congestionamiento o percances. De igual forma, habrá policías resguardando todo el perímetro del montaje.

Accesorios de la Zona de Seguridad:

- a) 30 trafitambos con elementos reflejantes, grado diamante.
- b) 10 luces destelladoras.
- c) 50 conos con elementos reflejantes, grado diamante.
- d) 12 reductores de velocidad.
- e) 3 señalamientos restrictivos de velocidad.
- f) 1 lona informativa.
- g) 1 una pantalla de led's.
- h) 2 torres de iluminación.
- i) 1 toldo de 5 metros.
- j) 3 patrullas.
- k) 2 moto patrullas.
- l) 1 vehículo tipo van.
- m) 3 grúas plataforma.
- n) Chalecos reflejantes y chalecos anti balas necesarios para garantizar la seguridad del operativo.

6.2. Inicio de la prueba en su etapa cualitativa

Se realizará a todos los conductores ingresados al punto de control a través del TOA.

La etapa cualitativa para detectar alcohol en aliento será sólo referencial; de resultar positiva, se continuará con la presentación al juez para la aplicación de la segunda prueba de alcoholimetría, mediante la cual se determinará la cantidad de alcohol por aire espirado.

6.2.1. Procedimiento para la Prueba cualitativa:

- 6.2.1.1. Saludo y presentación del TOA, (Buenos Días, Tardes, Noches) "lo invito a encender sus luces intermitentes y a apagar su vehículo."
- 6.2.1.2. Informar al conductor sobre el operativo que se está realizando, para lo cual solicita de su colaboración y aceptación de la misma. "Estamos llevando a cabo el programa "Resguardando Vidas" por lo que vamos a pedir su cooperación para realizarle una prueba de alcoholimetría muy sencilla que consiste en que sople hacia el equipo de medición, el cual nos indicará si existe presencia de alcohol en el aliento".
- 6.2.1.3. Después de realizada la prueba, el encargado tendrá que mostrar al conductor el resultado presentado en la pantalla del alcoholímetro, sea positivo o negativo, ya que es una etapa cualitativa. En caso de no detectar la presencia del alcohol se le dará el libre paso, invitándolo a que use el cinturón de seguridad y dándole gracias por su cooperación.

6.2.1.3.1. En caso de que esta etapa resulte positiva, se debe proceder de la siguiente manera:

- I. Indicar al conductor que le proporcione sus documentos (licencia, tarjeta de circulación, póliza de seguro), ingrese su vehículo al área de seguridad, apague el motor, cierre su vehículo, lleve consigo las llaves y posteriormente se traslade al área de aplicación de la etapa cuantitativa, donde se realizarán los siguientes pasos:
 - a. El TOA designado, en presencia del Juez, realizará la etapa cuantitativa, saludará al conductor, le informará que, debido a que se le detectó alcohol en el aliento, se procederá a la etapa cuantitativa, explicando que se le aplicará una prueba para medir el grado de alcohol en el aliento espirado, mediante el equipo de medición denominado alcoholímetro con el objeto de determinar el nivel del mismo.
 - b. Se le deberá informar en cuánto tiempo aproximadamente se tardará el análisis que se le realizará a través del aparato de alcoholimetría.
 - c. Se le deberá indicar al conductor la forma correcta para la toma de aire espirado.
 - d. Se mostrará y explicará que la boquilla es nueva, que se encuentra empaquetada individualmente y que, por cuestiones de higiene, en ningún momento se toca la boquilla sin el empaque protector. Se le explicará que debe estar de pie para dar la muestra de aire espirado, que deberá inhalar hondo y soplar el tiempo necesario hasta que se le indique.
- II. En caso de que el conductor no sople de manera adecuada o con la suficiente continuidad, el aplicador de la prueba le debe informar que de no cooperar y seguir las indicaciones, se procederá conforme a la normatividad correspondiente. En ese tenor se deberá entender como negativa del conductor a ser examinado, cualquier conducta del mismo que impida la prueba de alcoholimetría.
- III. Cuando el alcoholímetro no registre algún nivel de alcohol en aire espirado o no rebase el límite permitido, se le comunicará al conductor el resultado, mostrándole la pantalla del aparato de alcoholimetría; se le invitará a no ingerir bebidas alcohólicas si va a conducir, se le agradecerá su participación y se le invitará a abordar su vehículo, entregándole sus documentos para darle el paso de salida.
- IV. En caso de que el resultado de la prueba realizada al conductor rebase el nivel de alcohol por aire espirado permitido en el Reglamento, se le comunicará el resultado mostrándole la pantalla del equipo, se realizará la Boleta de Presentación que contendrá como mínimo: los generales del presentado, la hora, lugar y día de la presentación, nombre y número económico del oficial que presenta; el infractor tendrá que ser trasladado con el Juez en compañía del elemento de seguridad pública.
- V. En presencia del Juez, el TOA le practica la prueba de alcoholimetría confirmatoria, indicando al conductor la forma correcta para la toma de aire espirado. Se mostrará y explicará que la boquilla es nueva, que se encuentra empaquetada individualmente y que, por cuestiones de higiene, en ningún momento se toca la boquilla sin el empaque protector. Se le explicará que debe estar de pie para dar la muestra de aire espirado, que deberá inhalar hondo y soplar el tiempo necesario hasta que se le indique. Se deberán integrar en la orden de servicio correspondiente los comprobantes de ambas pruebas.
- VI. Una vez realizado lo anterior se dará inicio a la audiencia de calificación, previa lectura de sus derechos, se le hará mención que se encuentra ante un Juez, el cual sanciona faltas administrativas al Reglamento en su apartado de alcoholimetría, y que el procedimiento es el siguiente:
 - a. Se le informa que el defensor público lo asistirá en el desarrollo de la audiencia, en caso contrario que puede señalar defensor particular o persona de su confianza para que lo asista y oriente; para ello tiene derecho que se le proporcionen las facilidades para que realice hasta tres llamadas telefónicas, para informar de su situación dentro de un plazo que no excederá de una hora.
 - b. Uso de la voz al oficial de policía que lo presenta, para que manifieste el motivo por el cual lo presenta.
 - c. Uso de la voz al presentado para que manifieste si es cierto o no la conducta por la cual lo están presentando o manifieste lo que a su derecho convenga.
 - d. Se le concede el uso de la voz al defensor público o persona de su confianza, para su defensa.
 - e. En caso de acreditarse la falta, se le informa de la sanción correspondiente y que se hizo acreedor de una multa u horas de arresto según lo establece el reglamento.
 - f. En el supuesto que el conductor cuente con una persona que esté en condiciones de conducir el vehículo en términos de lo señalado en el Reglamento de Tránsito y demás disposiciones aplicables, con plena autorización del conductor, se le hará la entrega del vehículo solicitándole, para que quede asentado en el informe policial: licencia de conducir vigente e identificación oficial con fotografía.

g. Si la persona a la que se refiere el párrafo que antecede presenta aliento alcohólico, ésta será valorada por el personal del punto de revisión y dependiendo del resultado se determinará si procede o no la entrega del vehículo; en caso de no proceder la entrega, el jefe del punto de revisión (guardia municipal), solicitará los servicios de la grúa para que sea remitido al depósito asignado en turno, realizando el inventario correspondiente, así como el procedimiento a seguir por parte de la Secretaría.

h. En el caso de multa se podrá hacer el pago en la caja recaudadora de juzgados cívicos misma que deberá estar en servicio las 24 horas de los 365 días del año, cuando el infractor esté en condiciones de hacer el pago. Asimismo, si el infractor no cuenta con el monto de la multa podrá llamar a un tercero para efectos de realizar el pago de la misma.

VII. Se traslada al infractor al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría, para dar cumplimiento al arresto correspondiente, para lo cual se seguirán las siguientes medidas de seguridad con el fin de proteger la integridad de los policías, personal del operativo y del mismo infractor:

a. Una revisión física corporal por parte del Policía al infractor, debiendo ser superficial, discreta y por personal del mismo género, en busca de alguna arma o elemento que pueda generar una lesión.

b. La colocación de los aros aprehensores para el traslado, en excepción a los menores de edad, siempre y cuando no violento ni verbal, ni físicamente la integridad propia y de terceros.

c. En caso de que el conductor infractor agrede o ponga en peligro la seguridad del operativo, terceros o el personal que esté laborando en el punto de control, podrá aplicarse uso racional de la fuerza, proporcional a la resistencia del infractor, para evitar una situación de mayor riesgo.

d. A la llegada al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría pasará con el personal médico para la elaboración del parte médico correspondiente, debiendo informar al personal de custodia si existe algún impedimento con su salud, para que cumpla con su arresto.

e. El encargado del área de seguridad del Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría, realizará el resguardo de pertenencias de los infractores presentados, en presencia de un custodio de barandilla, el cual retirará todos los objetos de valor y los que puedan generar algún daño al infractor o a sus compañeros de celda.

f. A su ingreso se le asigna la celda correspondiente para el cumplimiento de su arresto, se le proporcionarán los alimentos y enseres (cobijas, colchoneta) para su estancia, así como material impreso tendiente a la disuasión y concientización de la falta cometida, todo ello sin menoscabar su derecho a que sean proporcionados por un tercero para una estancia confortable.

g. Al cumplimiento del arresto, el encargado de custodios hará entrega física y material de los objetos retenidos al infractor, plasmando su huella o firma autógrafa de conformidad en el resguardo correspondiente.

h. El personal adscrito al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría realizará la constancia de cumplimiento de arresto y de liberación del infractor.

6.2.1.4. De los menores de edad.

En la presentación del menor ante el juez y posterior al ingreso de sus generales al sistema arroja que se trata de un menor de 18 años se atenderá a lo siguiente:

- Aplicación de la prueba de confirmación.
- Se suspenderá la audiencia de calificación por un plazo de una hora, proporcionando las facilidades y medios para comunicar de la situación en que se encuentra a sus padres, tutores o quien ejerza la patria potestad del mismo.
- Cuando no se presente ninguna de las personas señaladas y agotado el plazo de suspensión, se llevará a cabo la audiencia de calificación correspondiente, en presencia del defensor de oficio, sanción que será exclusivamente una amonestación por escrito y verbal, con el fin de salvaguardar el interés superior del menor e integridad física; se le dicta una medida de aseguramiento razonable para que sea trasladado a las instalaciones del Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría, para que sea resguardado en el área correspondiente para menores y al término de la medida, a razón del horario y las circunstancias, abandonará las instalaciones.
- Al llegar al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría se le propician los medios y enseres (alimentos, cobija y colchoneta) durante su estancia, siendo trasladado al área destinada para tales efectos.
- Cuando se presente al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría la persona que se hará cargo de la guarda y custodia del menor, se le informará de este hecho para que si es su deseo, sea entregado físicamente a dicha persona, la cual previa manifestación del parentesco y aceptación se haga cargo del menor.

6.2.1.5. Si durante el desarrollo de cualquiera de las etapas del programa de alcoholimetría, el conductor a quien se le practique o esté en proceso de aplicarse el examen correspondiente, causare daños al equipo, dispositivos, equipo de cómputo, unidades o a cualquier otro instrumento utilizado en la prueba; o bien genere lesiones al personal participante en dicho programa preventivo, se procederá en los siguientes términos:

- a. Se le cuestionará al conductor si es su deseo ser examinado por el TOA; si su respuesta es afirmativa se continuará con el procedimiento del protocolo y una vez que el juez determine la sanción correspondiente, se le notificará personalmente; acto seguido, se le pondrá a disposición del Agente del Ministerio Público.
- b. En caso de que se negare a ser examinado por el TOA, el Policía Vial levantará cédula de notificación de infracción asentado la negativa del conductor a ser evaluado, remitiendo dicha cédula al juez, quien impondrá una sanción de doce a treinta y seis horas de arresto inmutable, ordenando se registre la sanción correspondiente para los fines de reincidencia y posibles tratamientos, la cual será notificada personalmente al conductor. Acto seguido, se le pondrá a disposición del Agente del Ministerio Público.
- c. En el caso de que el conductor sea puesto a disposición del Ministerio Público y consignado ante el Juez del Ramo Penal, el cumplimiento del arresto administrativo se hará una vez que obtenga su libertad.
- d. Se deberá entender como negativa del conductor a ser examinado, cualquier conducta del mismo que impida la prueba de alcoholimetría.

6.2.1.6. En el caso de que el conductor infractor se encuentre en una situación de intoxicación que ponga en riesgo su vida, el médico o paramédico en el punto de control o en el Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría, previo examen clínico, enviará al conductor al centro de socorro más cercano para su atención y se retendrá el vehículo para la conclusión de su arresto administrativo en los próximos días.

6.2.2. En caso de los Visitadores de la Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro observadores o interesados, podrán actuar de acuerdo a las normas que regulen sus funciones, siempre y cuando no pongan en peligro su integridad física, la de terceros y la del operativo.

Una vez en el punto de control deberán ubicarse en un área segura donde no pongan en riesgo su integridad y la de terceros y no interfieran con las funciones de la autoridad, en donde tendrán que acatar las siguientes reglas:

- a. Deberán portar un chaleco reflejante con elementos grado diamante, el cual deberá ser costeadado por ellos mismos;
- b. Portar un gafete oficial de identificación proporcionado por la Secretaría;
- c. No deberán intervenir en el proceso de alcoholimetría. Solamente podrán realizar cualquier apunte y reportes que necesiten;
- d. Jamás podrán abordar a una persona con prueba positiva en alcoholimetría;
- e. Sólo podrán moverse dentro del área que se les asigne;
- f. Sólo podrán participar los observadores autorizados por punto de control;
- g. En el caso de que se obtengan videograbaciones y fotografías del punto de control, no podrán ser utilizados sino media la voluntad y anuencia de los que ahí aparezcan.

CAPÍTULO SÉPTIMO

FUNCIONES DE LOS PARTICIPANTES DEL OPERATIVO

7.1. Actores Esenciales.

Funciones de los integrantes de la Policía: Son los encargados del diseño e implementación del montaje del punto de control, así como de la seguridad y la vigilancia del operativo; aseguramiento (de principio a fin del procedimiento) y traslado de los conductores que rebasen el límite de alcohol en aire espirado de acuerdo a la norma vigente, además de realizar recomendaciones para el respeto de la normativa vigente.

Funciones del TOA: Explicar al conductor el procedimiento de toma de muestra; realizar la etapa de alcoholimetría cualitativa y cuantitativa, y dar a conocer el resultado de la prueba al conductor.

Funciones del juez: Calificar la infracción flagrante cometida por personas que conduzcan bajo los influjos del alcohol de acuerdo al resultado de la prueba confirmatoria de aire espirado e imponer las sanciones de acuerdo a la normatividad vigente.

Funciones Defensor de Oficio: Representar los intereses del probable infractor previa aceptación para la determinación de su situación jurídica.

Funciones del paramédico: Brindar los primeros auxilios en caso de un hecho de tránsito provocado en la periferia del operativo.

7.2. Actos complementarios.

Funciones de los Visitadores de la Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro: Vigilar desde el ámbito de su competencia el respeto a los Derechos Humanos de toda persona.

**CAPÍTULO OCTAVO
ACTUACIÓN POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL OPERATIVO**

8.1. APLICACIÓN DE PRUEBAS DE ALCOHOLIMETRÍA CON EQUIPO DE AIRE ESPIRADO EN LOS PUNTOS DE CONTROL ALEATORIO (Itinerante).

8.1.1	Al momento del filtro de seguridad o embudo, el Policía seleccionará aleatoriamente al vehículo, el cual será canalizado hacia una zona determinada como zona de aplicación, donde se le realizará una entrevista.	Policía.
8.1.2	Posteriormente, se informará al conductor sobre el motivo del programa y se le practicará una prueba de alcoholimetría en dos etapas, en primer término la cualitativa de alcoholimetría, con equipo de aire espirado, mostrando el resultado en la pantalla del alcoholímetro.	TOA
8.1.3	En caso que el resultado sea positivo a la presencia de alcohol, el personal de la Policía que se encuentra en el ejercicio de sus funciones, le solicitará la documentación requerida en este caso (licencia de conducir, tarjeta de circulación, póliza de seguro), que ingrese su vehículo al área que se le indique, que descienda del vehículo y procederá inmediatamente a trasladar al conductor con el TOA y, en presencia del Juez, aplicar la etapa cuantitativa de alcoholimetría con equipo de aire espirado.	Policía TOA Juez Paramédico
8.1.4	En los casos que el conductor acepte realizarse la prueba de alcoholimetría, el TOA designado en el punto de revisión explicará al conductor el procedimiento para la aplicación con el auxilio del alcoholímetro, instrumento de aire espirado, para la determinación y resultado. Para la aplicación de cada prueba se utilizará una boquilla nueva empacada individualmente, sellada y esterilizada, misma que se mostrará y colocará en el equipo de medición, en presencia del conductor al cual se le aplicará y será desechada al terminar la prueba. El conductor espirará en la boquilla plástica, de manera suficiente y constante, a efecto de permitir que el equilibrio pueda obtener una muestra suficiente, y de esa forma obtener el resultado de la prueba; en el caso de que la misma sea insuficiente, se le informará al conductor que, de no cooperar, se procederá conforme a la normatividad correspondiente.	Policía TOA Juez Paramédico
8.1.5	Dependiendo del resultado obtenido de la etapa cuantitativa, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Reglamento. De acuerdo al párrafo que antecede, el Juez determinará la sanción correspondiente y tendrá acceso a la información para determinar la reincidencia. Si el resultado de la prueba del alcoholímetro la cantidad de alcohol por decilitro de aire espirado es inferior a 0.19, el Policía elaborará la Cédula de Notificación de Infracciones, entregándose al conductor, junto con su documentación y vehículo, mismo que se podrá retirar del lugar. Si el resultado de la prueba de aire espirado se encuentra dentro de lo establecido en la fracción IX incisos a, b y c del artículo 19 del reglamento, se le notificará al conductor infractor la sanción a la cual se ha hecho acreedor, quien firmará o estampará sus huellas dactilares de recibido y se le tendrá por enterado de la misma, motivo por el cual desde ese momento iniciará a contar el	TOA Juez Policía Paramédico

	cómputo de la sanción impuesta. El Policía elaborará la Cédula de Notificación de Infracciones, asegurando el vehículo y enviándolo con grúa, con cargo al conductor, al depósito autorizado, sea público o privado sujeto a concesión de acuerdo con lo dispuesto por la secretaría; en tanto que el conductor infractor será trasladado al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría, en la unidad de la Policía, donde purgará la sanción interpuesta que el Juez haya determinado. Si el conductor se negara a firmar la notificación del párrafo anterior, se le trasladará al Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría y en este caso el término de la sanción impuesta iniciará a computarse a partir de que sea ingresado en el centro. En el lugar de la retención, el Policía, responsable del traslado, le entregará al conductor la Cédula de Notificación de Infracción y su documentación, y una copia al personal del Centro Urbano Especializado en Sanciones por Tránsito y Alcoholimetría, el documento que expide el Juez, donde se estipula la sanción a cubrir de parte del conductor infractor, recibiendo acuse de recibo.	
8.1.6	Si el conductor seleccionado aleatoriamente en el filtro de seguridad fuese menor de edad, se procederá de acuerdo a lo establecido en el punto anterior en cuanto a la explicación del procedimiento y a la aplicación de la prueba de alcoholimetría con equipo de aire espirado por parte del TOA designado. En el caso que el resultado obtenido se encuentre dentro de los parámetros considerados en el artículo 19 fracción IX, incisos a, b y c del Reglamento, se procederá de la siguiente manera: 1. Si se encuentra mediante la prueba de alcoholimetría una concentración superior a 0.19 miligramos de alcohol por litro de aire espirado o para el caso de que se niegue a realizarse dicha prueba y con la finalidad de proteger la integridad física del menor de edad y salvaguardar el derecho primordial del mismo, la autoridad administrativa resguardará al menor y le solicitará proporcione el nombre y número telefónico donde la autoridad pueda localizar a la persona que detente la patria potestad, custodia o tutela sobre éste; con el objeto de que se presente en el término de una hora en el punto de la infracción a partir de que se le haya localizado a fin de realizar el reclamo del menor. En todo momento el menor se encontrará en un área especial, separado de adultos y en salvaguarda de sus derechos establecidos en la Convención de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes. La autoridad administrativa, a fin de garantizar la integridad de derechos humanos del menor, lo entregará al área de Trabajo Social del Departamento de Juzgados Cívicos Municipales, para que la misma proceda conforme a derecho y se resguarde al menor según los procedimientos de dicha institución, en el caso que: a) El menor de edad no aporte la información de un número telefónico en donde localizar a la persona que detente la patria potestad, custodia o tutela; b) La persona que detente la patria potestad, custodia o tutela no sea localizable; c) La persona ya localizada que detente la patria potestad,	TOA Policía Juez Defensor Paramédico

	custodia o tutela no se presente dentro del término establecido; d) Que la persona que se presente a reclamarlo dentro del término no demuestre mediante documento oficial el ejercicio de la patria potestad, custodia o tutela. 2. Si existiera el caso que el conductor acompañado por menores fuese el que ostenta la patria potestad, custodia o tutela, podrá comunicarse con la madre o padre según sea su caso, para que pueda recoger a los menores de edad, sin que estos puedan ser separados hasta que se presente la persona. 3. La persona que para los supuestos de los párrafos anteriores referentes a los infractores menores ostente la propiedad del vehículo le será impuesta de forma solidaria la sanción económica mayor referida en la fracción IX inciso c del artículo 19 del reglamento. 4. En caso de que el resultado no rebase los límites de alcohol establecidos para sanción, se le agradecerá y se podrá retirar del lugar. 5. Para el caso de los conductores infractores que sean menores de edad, serán responsables solidarios de la sanción pecuniaria respectiva los propietarios de los vehículos.	
--	--	--

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el órgano de difusión antes mencionado.

TERCERO.- Comuníquese el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Finanzas y Oficina del Abogado General.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 19 (DIECINUEVE) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 11 (ONCE) DE FEBRERO DE 2016 (DOS MIL DIECISÉIS), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.